

DOSSIER DE PRÉSENTATION

PARIS 20^e - QUARTIER JOURDAIN

LOCAL COMMERCIAL DE CARACTÈRE

L'Atelier *Dumay*

85 m² en rez-de-chaussée + 30 m² de sous-sol

LE LIEU · LE QUARTIER

Jourdain, l'esprit *village*

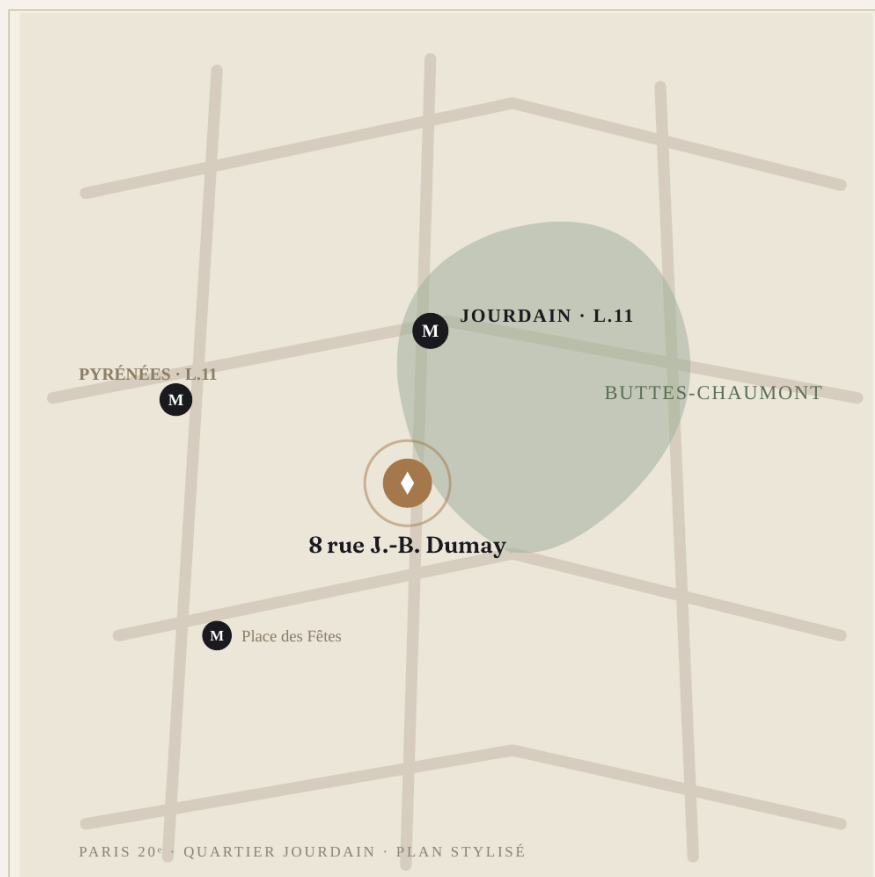
Sur les hauteurs du 20^e, Jourdain cultive un art de vivre rare à Paris : celui d'un véritable village. Ruelles en pente douce, façades de brique, cafés, cavistes et tables de quartier composent un quotidien à taille humaine.

La rue de Belleville et la rue du Jourdain déroulent commerces de bouche et adresses créatives ; le parc des Buttes-Chaumont est tout proche. Un secteur authentique, créatif et recherché.

CE QUI FAIT LE QUARTIER

- ◆ Esprit village
- ◆ Commerces indépendants
- ◆ Vie de quartier animée
- ◆ Population créative
- ◆ Proximité des Buttes-Chaumont
- ◆ Métro Jourdain · ligne 11
- ◆ Attractivité durable





Au cœur d'un Paris *connecté et vivant*

- L.11** MÉTRO JOURDAIN & PYRÉNÉES
Deux stations de la ligne 11 à quelques pas ;
République en ~10 min.
- VIE** COMMERCES & RESTAURANTS
Cafés, cavistes, primeurs, artisans : un quartier vivant
et dynamique.
- PARC** BUTTES-CHAUMONT
L'un des plus beaux parcs de la capitale, à proximité
immédiate.
- ★ SECTEUR RECHERCHÉ
Identité créative et résidentielle, attractivité durable.



MÉTRO JOURDAIN · LIGNE 11

L'IMMEUBLE

Un immeuble parisien de *caractère*

Construit vers 1930, l'immeuble présente une architecture typique de l'est parisien, avec sa façade en briques apparentes et son identité industrielle préservée. Le local bénéficie de deux entrées indépendantes sur rue — un atout rare permettant de séparer deux flux ou deux activités — et s'intègre dans une copropriété résidentielle établie au cœur du quartier Jourdain. Autant de qualités rarement réunies dans un même bien, au cœur de Paris intra-muros.

UN ACTIF RARE À PARIS

- ◆ Construction vers 1930
- ◆ Quartier recherché
- ◆ Façade en briques
- ◆ Paris intra-muros
- ◆ Deux entrées indépendantes
- ◆ Usage flexible



8

L'ATLIER DUMAY SUR RUE

UNE VISIBILITÉ EXCEPTIONNELLE POUR UN ACTIF DE CETTE TAILLE

Plus de 15 mètres de *façade sur rue*

Avec plus de 15 mètres linéaires de façade, L'Atelier Dumay bénéficie d'une présence sur rue rare dans le paysage immobilier parisien — un avantage déterminant pour les activités médicales, tertiaires ou commerciales.

◆ Visibilité ◆ Identité de marque ◆ Luminosité ◆ Flexibilité d'aménagement

LE BIEN EN UN COUP D'ŒIL

Pourquoi ce bien est-il *rare* ?

- ◆ Quartier Jourdain recherché
- ◆ Deux entrées indépendantes sur rue
- ◆ Sous-sol de 30 m² relié directement
- ◆ Local libre immédiatement
- ◆ Façade vitrée sur rue
- ◆ 85 m² de plain-pied + 30 m² de sous-sol
- ◆ Structure industrielle de caractère
- ◆ Grande flexibilité d'usage

Les locaux réunissant simultanément ces caractéristiques sont rares dans Paris intra-muros. L'Atelier Dumay associe visibilité, cachet architectural, flexibilité d'usage et emplacement recherché dans un format difficile à retrouver sur le marché.

PRIX DE VENTE

800 800 €



L'ATELIER DUMAY

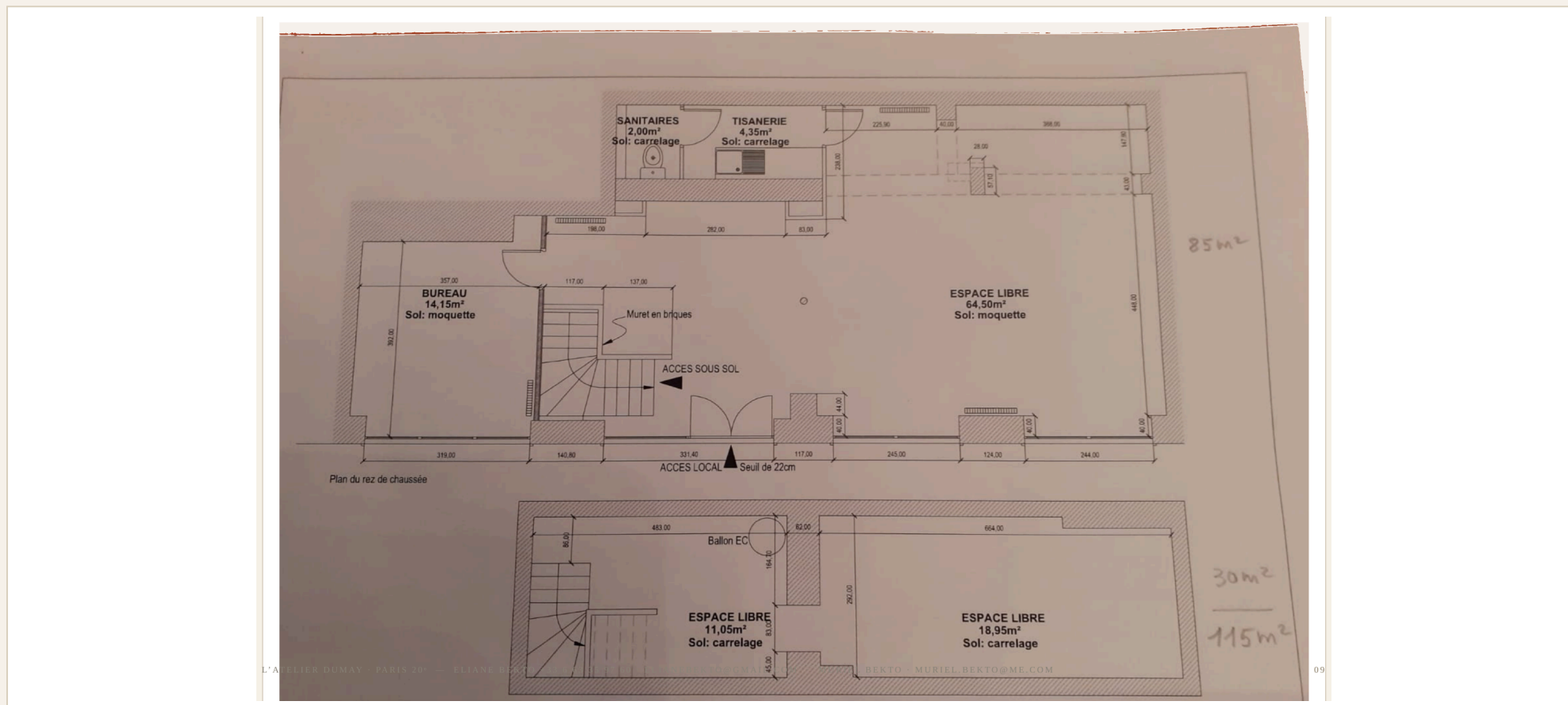
LE BIEN

Un volume d'atelier, brut et *lumineux*

≈ 85 m² de plain-pied prolongés par 30 m² de sous-sol relié directement. Poutres et poteaux métalliques apparents, briques, parquet, belle hauteur — la signature des ateliers parisiens.

Le plan *d'origine*

Un vaste espace libre de plain-pied ($\approx 64,5 \text{ m}^2$), une pièce annexe ($\approx 14 \text{ m}^2$), tisanerie et sanitaires, prolongés par deux espaces en sous-sol. Escalier intérieur et structure métallique conservés.





L'ATELIER DUMAY · 8 RUE JB-DUMAY

TABEAU DES SURFACES

Surfaces *existantes*

ESPACE	SURFACE
REZ-DE-CHAUSSÉE	
Espace principal (espace libre)	64,50 m ²
Pièce annexe (ancien bureau)	14,15 m ²
Tisanerie	4,35 m ²
Sanitaires	2,00 m ²
SOUS-SOL	
Espace sous-sol 1	18,95 m ²
Espace sous-sol 2	11,05 m ²
Surface utile totale	≈ 115 m²

Surfaces issues du plan d'origine, à titre indicatif et non contractuel.

Trois façons de révéler le *potentiel* de L'Atelier Dumay

Ce bien est avant tout une opportunité d'usage et de valorisation — à chacun d'y inscrire son projet.

01

Installer son activité

- ◆ Centre médical
- ◆ Cabinets paramédicaux
- ◆ Professions libérales
- ◆ Cabinet de psychologues
- ◆ Ostéopathes
- ◆ Consultants
- ◆ Avocats
- ◆ Bureaux premium
- ◆ Agence créative

Grâce à sa visibilité, ses deux entrées indépendantes et sa modularité.

02

Développer un concept à forte identité

- ◆ Coffee shop premium
- ◆ Concept store
- ◆ Showroom
- ◆ Studio créatif
- ◆ Galerie
- ◆ Espace hybride

Le quartier Jourdain offre un environnement particulièrement favorable aux activités à forte identité de marque.

03

Constituer un actif patrimonial rare

- ◆ Quartier recherché
- ◆ Immeuble de caractère
- ◆ Façade exceptionnelle
- ◆ Actif atypique
- ◆ Valorisation à long terme

Une opportunité de détention patrimoniale rare, au cœur de Paris intra-muros.

POTENTIEL D'ÉVOLUTION

Un actif évolutif

Le bien bénéficie d'un environnement bâti ayant connu plusieurs transformations et réaménagements au fil du temps.

Cette capacité d'évolution constitue un atout supplémentaire pour un acquéreur souhaitant adapter les lieux à son projet, sous réserve des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

Les éléments ci-dessus sont présentés à titre informatif et ne constituent ni un avis juridique, ni une garantie de faisabilité d'un quelconque changement d'usage.



POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

Un espace, *plusieurs projets crédibles*

Le local peut être exploité immédiatement ou aménagé selon les besoins de son futur propriétaire — deux scénarios principaux, plans à l'appui.



SCÉNARIO A

Centre de consultations

3 cabinets, accueil & salle d'attente, espace administratif — professions médicales & paramédicales.



SCÉNARIO B

Bureaux premium

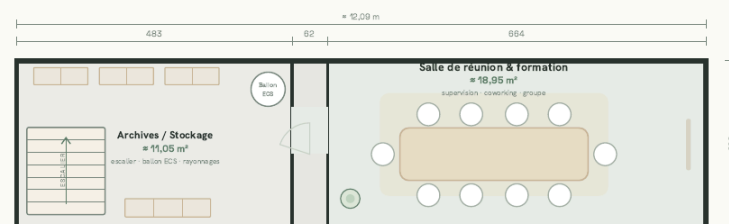
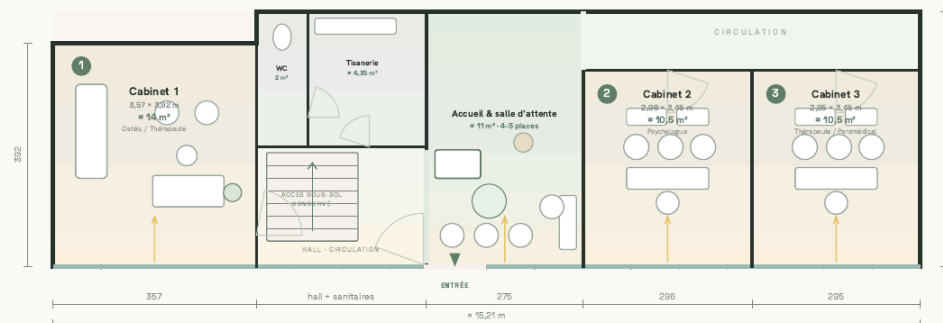
Open space, bureaux fermés, salle de réunion & espace collaboratif — entreprise créative, conseil, agence, startup.

8 rue Jean-Baptiste-Dumay · 75020 Paris

CENTRE DE CONSULTATIONS · 3 CABINETS · ESCALIER CONSERVÉ · RDC + SOUS-SOL = 115 M²

Variante B · 3 cabinets — escalier conservé

REZ-DE-CHAUSSEE = 88 M² · ESCALIER & SANITAIRES EN PLACE · COTES EN CM



Sous-sol · espace de soutien

30 M² · RÉUNION / FORMATION / SUPERVISION · ARCHIVES · COTES EN CM

Centre de *cabinets*

Un aménagement dédié aux professions de santé, à la circulation claire : deux entrées indépendantes, accueil et salle d'attente en façade, cabinets desservis par un dégagement central, espace administratif et sanitaires.

- ◆ 3 cabinets de consultation
- ◆ Accueil & salle d'attente
- ◆ Espace administratif
- ◆ Circulation fluide
- ◆ Sous-sol : réunion / formation

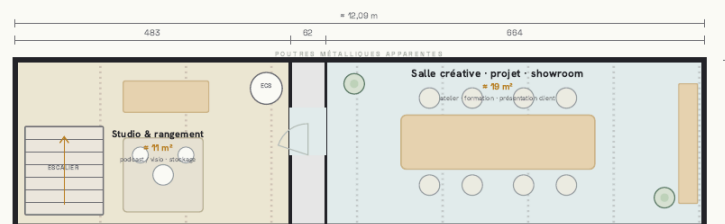
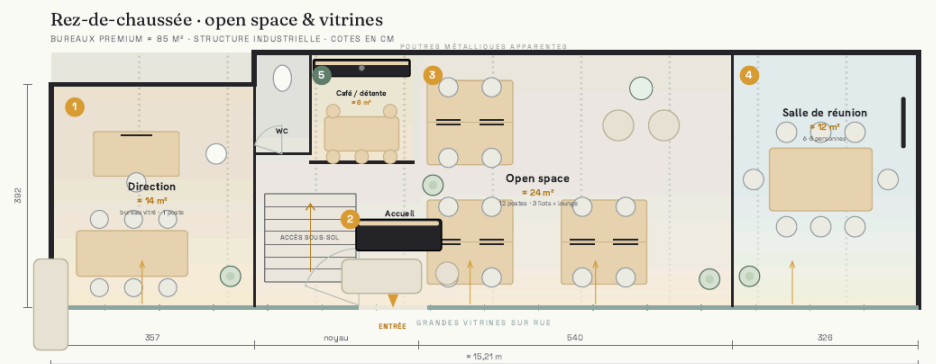
Pourquoi ce lieu est adapté aux *professions médicales & paramédicales*

- ◆ **Plain-pied & deux entrées indépendantes** — accessibilité et séparation possible des flux patients / soignants.
- ◆ **Façade vitrée** — visibilité de cabinet et lumière naturelle dans les espaces d'accueil.
- ◆ **Cloisonnement souple** — 3 cabinets isolables, salle d'attente dimensionnée, espace administratif.
- ◆ **Sous-sol relié** — salle de réunion, formation, archivage ou cabinets complémentaires.
- ◆ **Quartier dense & desservi** — patientèle de proximité, accès métro ligne 11.



8 rue Jean-Baptiste-Dumay · 75020 Paris

BUREAUX PREMIUM · LOFT INDUSTRIEL · 12-15 POSTES · RDC · SOUS-SOL · 115 M²



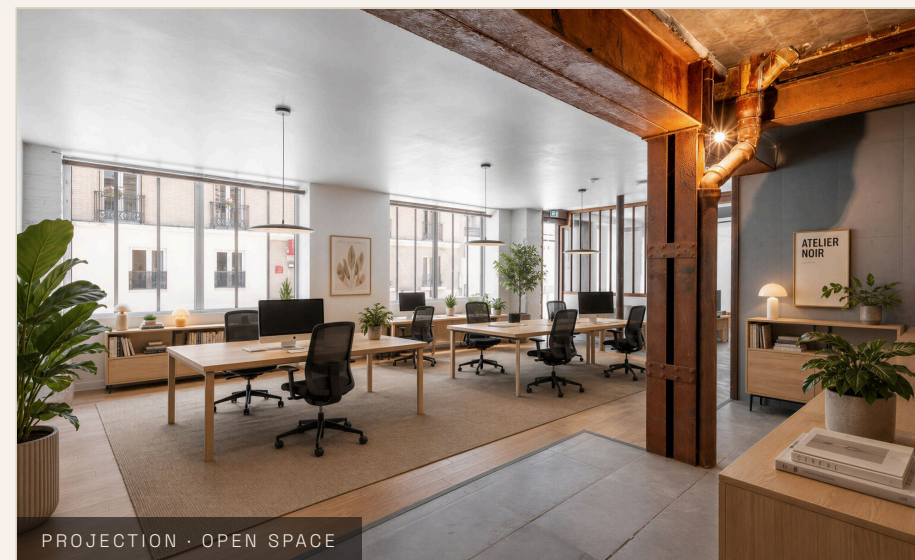
Bureaux *premium*

Un plateau professionnel lumineux et flexible : open space en façade, bureaux fermés et salle de réunion vitrés, accueil, coin café et poutres métalliques apparentes ; sous-sol de soutien (studio créatif / stockage).

- ◆ Open space lumineux
- ◆ Bureaux fermés (verrières)
- ◆ Salle de réunion
- ◆ Espace collaboratif & café
- ◆ Sous-sol : studio / stockage

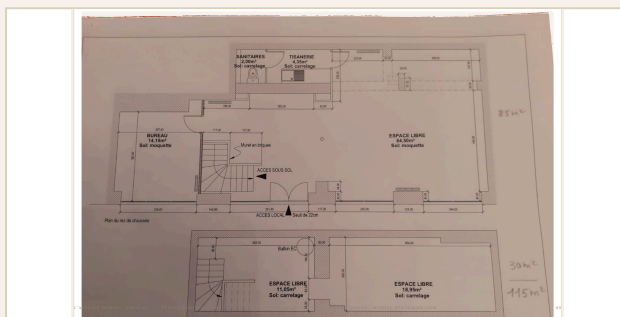
Pourquoi ce lieu est adapté à une *entreprise créative, agence ou startup*

- ◆ **Image de marque** — façade vitrée sur rue et adresse parisienne valorisante.
- ◆ **Espace collaboratif** — grand plateau ouvert, salles de réunion, lieux d'échange.
- ◆ **Caractère industriel** — poutres métalliques, briques, parquet : une identité forte et inspirante.
- ◆ **Emplacement parisien** — quartier créatif du 20^e, métro ligne 11, vie de quartier dynamique.
- ◆ **Flexibilité** — du cabinet de conseil à l'agence ou la startup, l'espace s'adapte.



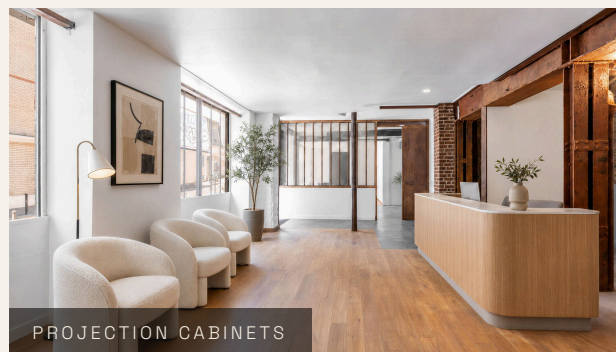
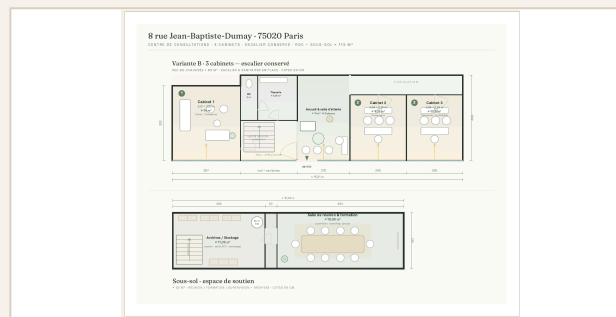
Un lieu à *réinventer*

ÉTAT ACTUEL



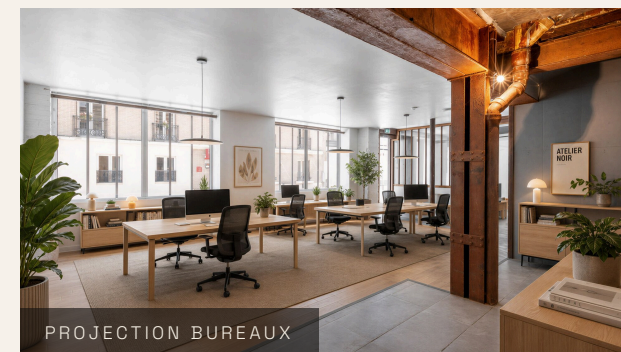
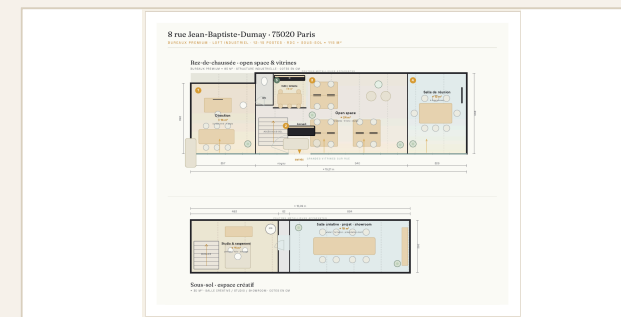
Volume brut · plan d'origine

CONCEPT · CENTRE DE CABINETS



3 cabinets · accueil · sous-sol

CONCEPT · BUREAUX PREMIUM



Open space · réunion · sous-sol

Autres usages envisageables

Un lieu de caractère pouvant accueillir des activités à forte valeur ajoutée et à forte identité de marque.

Le local offre également un potentiel intéressant pour des concepts hybrides et des activités à forte identité.



CONCEPT 01

Coffee shop premium

Façade vitrée, identité industrielle et quartier créatif : un cadre idéal pour un coffee shop premium ou un lieu hybride associant café, événementiel et vie de quartier — à forte personnalité et visibilité naturelle sur rue.

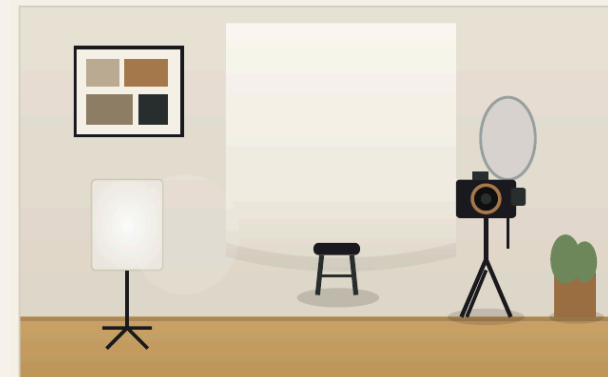
Toute création de terrasse ou occupation du domaine public reste soumise aux autorisations administratives nécessaires.



CONCEPT 02

Concept store / showroom

Le volume libre, la hauteur sous plafond et la façade vitrée permettent d'imaginer un showroom, un concept store ou un espace d'exposition bénéficiant d'une forte visibilité.



CONCEPT 03

Studio créatif

Studio de design, production de contenus, photographie, architecture ou direction artistique : les caractéristiques du lieu se prêtent pleinement aux usages créatifs.

La force d'un lieu flexible — au-delà des scénarios de ce dossier, la configuration atypique de L'Atelier Dumay ouvre la voie à de nombreuses activités recherchant un lieu de caractère, visible et flexible.

Coffee shop premium & *concept hybride*

Grâce à sa façade exceptionnelle, son identité industrielle et son implantation dans un quartier créatif, L'Atelier Dumay présente un potentiel remarquable pour un coffee shop premium, un concept hybride café & événementiel ou un lieu de vie à forte identité.



Toute création de terrasse ou occupation du domaine public demeure soumise aux autorisations administratives nécessaires. Visuels d'ambiance à titre d'illustration.



01 · FAÇADE EXTÉRIEURE



02 · PERSPECTIVE DEPUIS LA RUE



03 · VUE VERS LES VITRINES



04 · GRAND PLATEAU PRINCIPAL



05 · PERSPECTIVE TRAVERSANTE



06 · ESCALIER



09 · STRUCTURE MÉTALLIQUE



07 · SOUS-SOL



08 · DÉTAILS ARCHITECTURAUX



10 · MATÉRIAUX & AMBIANCE



Documentation *disponible sur demande*

Après un premier échange, les acquéreurs intéressés pourront accéder à un dossier complet comprenant notamment :

— Plans détaillés

— Taxe foncière

— Règlement de copropriété

— Diagnostics

— Charges

— Documents administratifs

Accès réservé

L'accès au dossier complet est réservé aux prospects qualifiés, après un premier contact.

L'ATELIER DUMAY · LOCAL COMMERCIAL DE CARACTÈRE

CONTACT & VISITES

Organiser une *visite privée*

Découvrir le potentiel de L'Atelier Dumay

Plus qu'un simple local commercial, L'Atelier Dumay constitue une opportunité rare de développer une activité, d'installer durablement une profession ou de détenir un actif atypique au cœur de l'un des quartiers les plus vivants de l'est parisien.

Muriel Bekto
muriel.bekto@me.com

Eliane Bekto
elianebekto@gmail.com
+33 6 63 35 97 60

VISITES SUR RENDEZ-VOUS UNIQUEMENT



DÉCOUVRIR LE PROJET

atelierdumay.fr

Photos · Plans · Brochure · Vidéo ·
Informations complémentaires