

LOCAL A LOUER – 613 m² CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)



Points-clés

- Zone de proximité **dynamique** (E. Leclerc)
- Localisé à proximité de la **future gare du Grand Paris**, en bordure du **prolongement de la D10**, et en face du **SMR** (Site de Maintenance et de Remisage)

LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

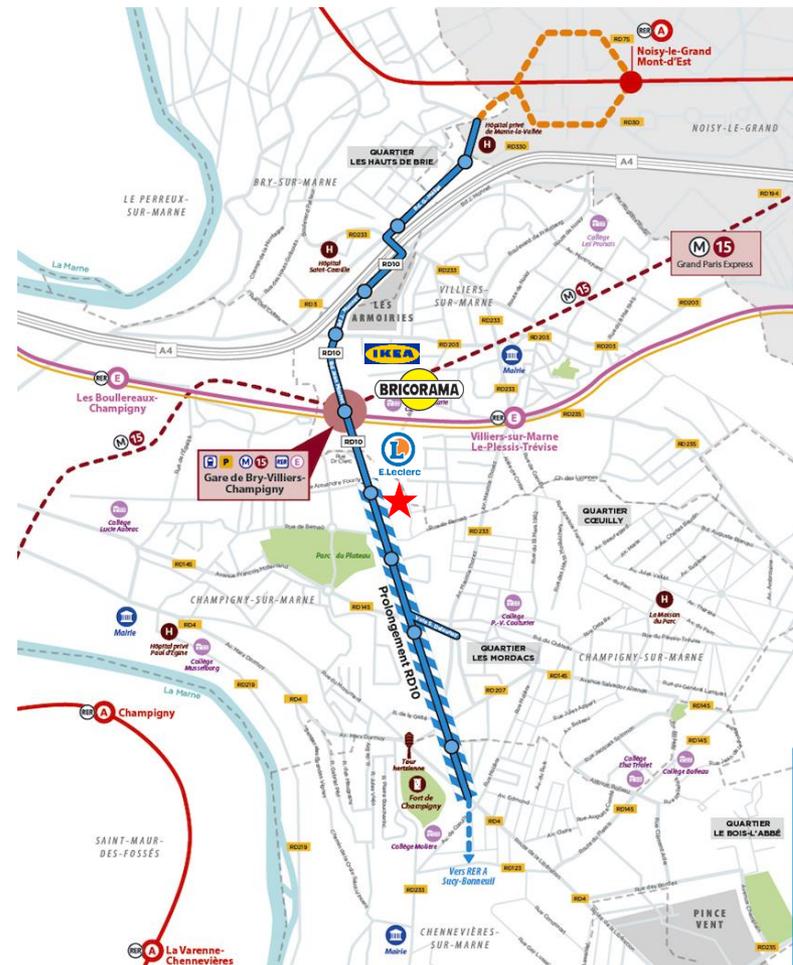
Situation Géographique

- **Champigny-sur-Marne** est une commune située dans le département du Val de Marne en région Ile de France.
- L'unité urbaine de **Champigny-sur-Marne** compte **77.409 habitants** et son aire urbaine environ **110.000 habitants**.
- Le local est situé dans **la zone de proximité dynamique complétant le centre commercial E.Leclerc**.

Accessibilité et stationnement

- Localisé à proximité de la **D10**, qui relie la zone commerciale à **l'accès de l'autoroute A4**. Prolongement de la D10 en bordure du site d'ici 2022.
- Le local est **situé en face du futur site de maintenance et de remisage de la SNCF**, qui emploiera 450 personnes.
- La future ligne de bus **ACTIVAL** permettra de relier la nouvelle gare du Grand Paris et les gares existantes RER et Transilien.
- L'ancienne friche VDO ou passera le prolongement de la RD10 accueillera quant à elle des activités économiques

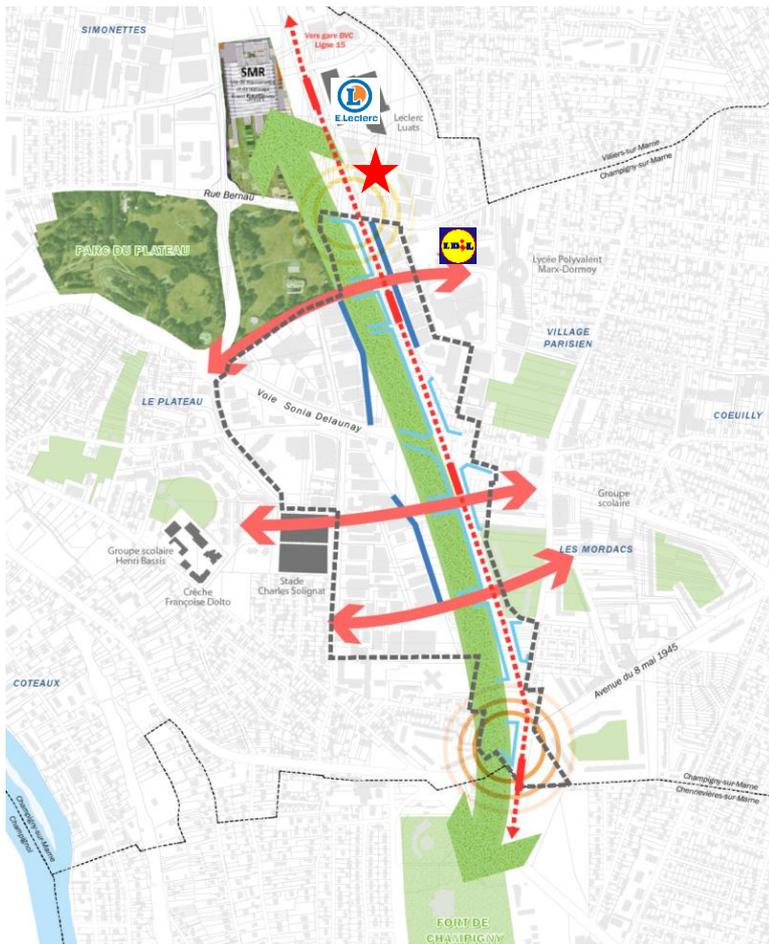
Plan de situation



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Projets du Grand Paris



CHAMPIGNY PARIS EST - VDO

IMAGINER UN QUARTIER VIVANT INTÉGRÉ DANS SON ENVIRONNEMENT



Le périmètre du projet



Une véritable entrée de ville à créer en lien avec Chennevières-sur-Marne



Une polarité qui fait le lien entre le SMR, le parc du Plateau et les futurs développements



De nouveaux bâtiments qui viennent s'adresser sur le futur boulevard urbain



Les franges des zones d'activités à faire évoluer en lien avec les futurs développements

PENSER DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS POUR FAVORISER LES DEPLACEMENTS



Actival et la prolongation de la RD10, colonne vertébrale du projet



De nouvelles liaisons est-ouest pour relier les quartiers et désenclaver les zones d'activités

VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE



Des fonctionnalités de corridor écologique à retrouver sur le tracé de l'ex-VDO

LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Projets du Grand Paris

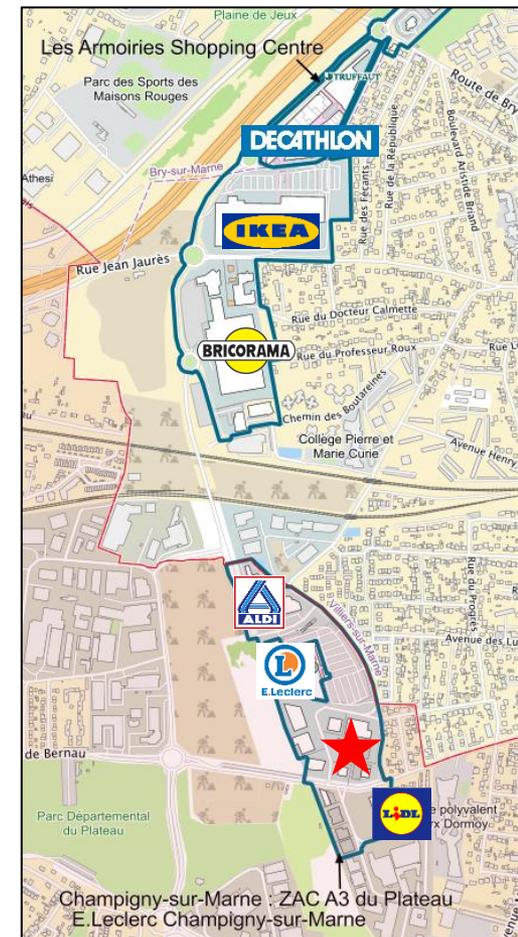
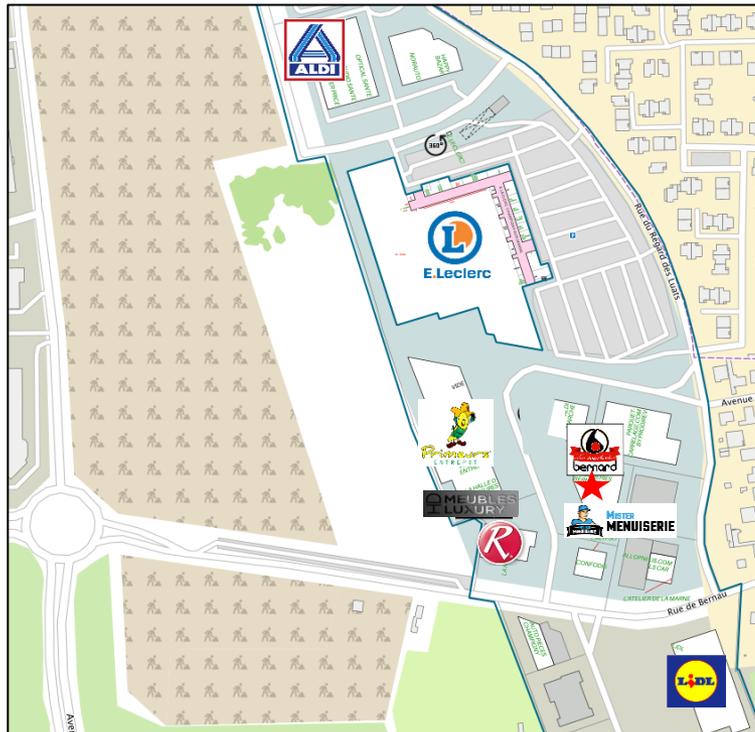


LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Environnement commercial

- Le local est situé dans **la zone commerciale du E.Leclerc** de Champigny (CA : 85 M€), comprenant notamment : Leader Price, Aldi, Lidl ou encore la Halle
- La zone comprend 24 emplacements avec seulement **4,2% de vacance**
- Situé à proximité du 1^{er} IKEA de France



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

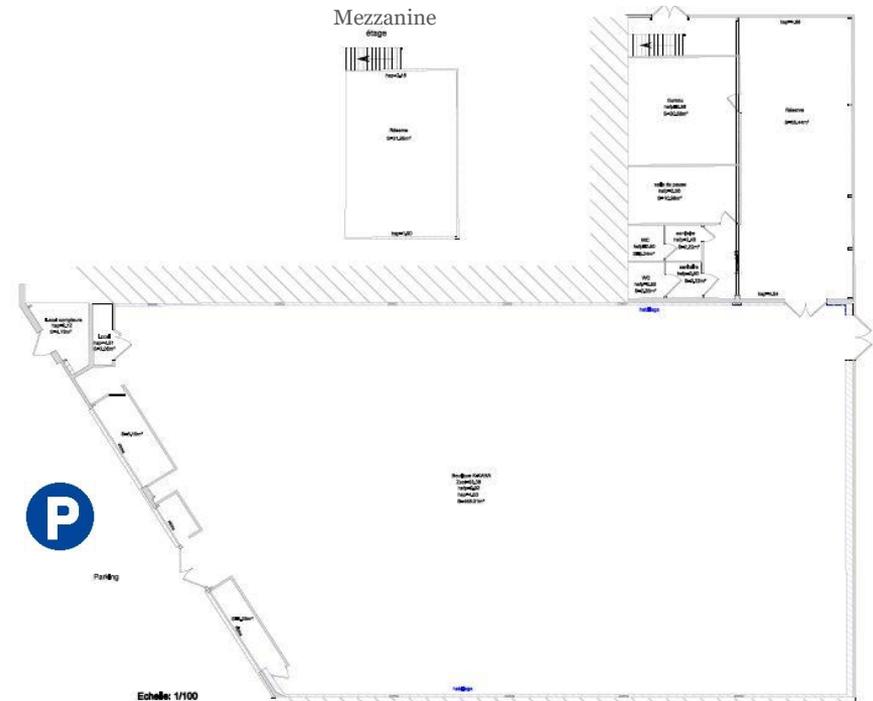
Description

- Adresse : 13 rue Serpente – 94500 Champigny-sur-Marne
- **Surface de plancher : 613 m²** (dont 458 m² de vente)

Conditions locatives

- Disponibilité **immédiate**
- Conditions locatives :
 - Loyer : sur demande
 - Taxe foncière : 7 000 € / an
 - Assurance : 1 500 € HT / an
 - Charges diverses (sans honoraire de gestion technique) : 1 500€ HT / an
 - Honoraires de gestion technique : 5% du loyer annuel

Plan du local



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Projets environnants : Future Gare de Bry-Villiers-Champigny (Ligne 15)



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Projets environnants : Marne Europe (Compagnie de Phalsbourg)

- 18.500 m² d'hôtels
- 5.500 m² pour le palais des Congrès
- 72.000 m² de bureaux
- 3.650 m² d'activités
- 71.000 m² de logements et résidences
- 2 ha de jardin



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Projets environnants : Les Simonettes Nord (Altarea)

- Programme de 56.000 m²
- 28.000 m² de logements
- 900 m² de commerces
- 12.000 m² de bureaux
- 15.000 m² d'activité



LOCALISATION

Localisation | Environnement | Site | Photos | Annexes

Projets environnants : Futur Site de Maintenance et de Remisage (SMR) SNCF

