



# Champigny-sur-Marne

Occupation d'un local en rez-de-chaussée  
20 rue Albert Thomas  
Juillet 2020

5.5€/m<sup>2</sup>/mois TTC/HC  
(franchise pour le mois d'août)



en partenariat avec



# Caractéristiques du projet

La ville de Champigny-sur-Marne, et la SPL Marne-Au-Bois (MAB SPL) cherchent un porteur de projet pour occuper un local de 65m<sup>2</sup> en plein coeur de ville.

Les attentes dans le choix du porteur de projet sont les suivantes :

- Des activités économiques à **forte plus-value sociale** ;
- Un porteur de projet dont la **solidité économique** peut être en cours de construction mais a vocation à se renforcer et se pérenniser. En ce sens cette occupation constitue un tremplin pour le porteur de projet.
- Des activités qui participent à l'attractivité, à la diversité de l'offre. Un porteur de projet susceptible d'initier un **"lieu de vie"** vecteur d'animation du centre-ville sera un plus dans le choix...





VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

# Contexte

Dans le cadre du réaménagement global du centre-ville de Champigny et du contrat de revitalisation commercial (CRAC), la place Lénine fait l'objet d'une requalification et d'un projet urbain impliquant à horizon 2023 :

- Une opération de 19 500 m<sup>2</sup> de logements au sud de la place (îlots Verdun et Carnot), développés en copromotion par la SADEV 94 et OGIC, dont le permis de construire a été déposé en 2019.
- Le développement d'une programmation commerciale de 4200 m<sup>2</sup>, intégrant le transfert et l'extension du supermarché Monoprix sur 1 700 m<sup>2</sup>,
- La requalification des espaces publics,
- La construction de 400 places de stationnement en infrastructure, dont 150 publiques.



en partenariat avec



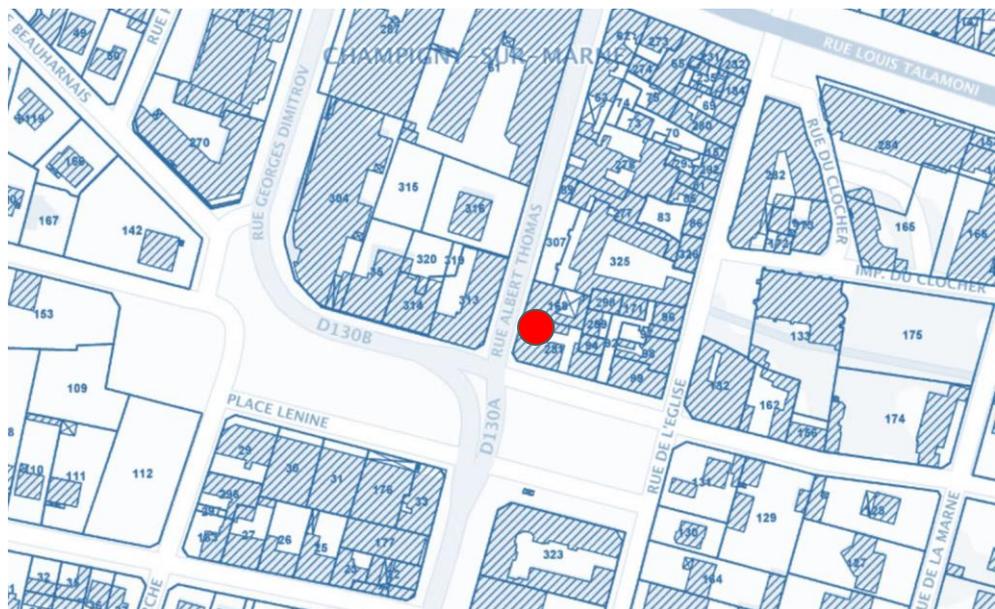
Projet de plan masse (Source – OGIC/SADEV)



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

# Contexte

- La place Lénine est la principale polarité commerciale du centre-ville de Champigny-sur-Marne.
- Elle dispose d'une offre de proximité complète organisée autour d'un parking aérien de 190 places :
  - Deux locomotives alimentaires (Monoprix – 560 m<sup>2</sup> et Carrefour City – 235 m<sup>2</sup>) et une enseigne de surgelés (Picard, 250 m<sup>2</sup>),
  - Plusieurs commerces de bouche : primeur, caviste, chocolatier, boulangerie,
  - Des services à la personne (salon de coiffure, salon de beauté, banque, opticiens)
  - Une librairie.



en partenariat avec





VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

## 20 rue Albert Thomas

- Surface plancher : 64.6m<sup>2</sup>
- Vitrine adressée sur la rue Albert Thomas, d'une longueur de 3,80m (après déduction de la surface affectée à l'accès à la boutique) ;
- Accès depuis la rue Albert Thomas, avec rampe PMR.
- Normes ERP et Sécurité Incendie sont prises en comptes (plan d'évacuation, signalétique et alarme incendie dans la zone d'accueil du public).



Devanture commerciale (Source – EPPC)



en partenariat avec



# Plans et surfaces

Avis de valeur - Détail des surfaces			
Niveau	Lot de copropriété	Désignation des pièces	Surfaces
Rez de chaussée	2	Accueil	40,4 m <sup>2</sup>
Rez de chaussée	2	Bureaux	9,9 m <sup>2</sup>
Rez de chaussée	32	Cuisine	13,1 m <sup>2</sup>
Rez de chaussée	32	WC	1,2 m <sup>2</sup>

= 64.6 m<sup>2</sup>

Détails des éléments du local :

- . Bureaux cloisonnés
- . Câblage informatique
- . Moquette
- . Baie de brassage
- . Rideaux métalliques
- . VMC
- . Vitrine feuilletée
- . Rez de chaussée
- . Kitchenette
- . Sanitaires privés
- . Accès handicapés
- . Faux plafond
- . Lum. faux plafond
- . Vitrine
- . Chauff.: Electrique





VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

# Photos



Vue de l'accueil



en partenariat avec



Source – MAB SPL



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

# Photos



Vue de l'accueil et bureaux au fond



Vue de la cuisine



en partenariat avec



Source – MAB SPL

# Tarifs et durée d'occupation

Le local du 20 rue Albert Thomas est mis à disposition à **55€/m<sup>2</sup>/an HT/HC** pour une première occupation de 18 mois. Soit une redevance annuelle de **66€ /m<sup>2</sup> avec TVA**, et de **355,3€/mois TTC/HC**.

Cette redevance n'inclut pas :

- Les contrats d'électricité
- Les contrats internet
- Les travaux d'aménagement du local, à charge du preneur.

Cette redevance inclut :

- Les taxes et charges annuelles affectées au local
- La TVA

Franchise de la redevance sur le mois d'août !

Premier versement de la redevance à partir de septembre.

redevance annuelle / m <sup>2</sup>	55€ HT / HC
redevance annuelle / m <sup>2</sup>	66€ TTC / HC
redevance annuelle	4263,6€ TTC / HC
redevance mensuelle / m <sup>2</sup>	5.5€ TTC / HC
redevance mensuelle totale	355.3€ TTC / HC

La redevance actuelle de 5.5€/m<sup>2</sup>/mois TTC/HC permet au propriétaire de ne récupérer qu'une partie des charges de copropriété et charges annuelles telles que la Taxe foncière, la redevance ne constitue donc pas en soit un loyer.

Une progressivité du montant de cette redevance pourra être appliquée pour les années suivantes si le porteur de projet souhaite continuer son activité dans le local. Un autre appel à candidatures pourra être reconduit dans le cas contraire.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

# Calendrier

- Les candidatures se font via [la plate-forme Plateau Urbain](#) avant le **mercredi 22 juillet 23h59**.
- **Les visites des locaux et entretiens des porteurs de projets auront lieu vendredi 24 juillet 2020**, sur inscription via un formulaire envoyé jeudi 23 juillet, *uniquement* aux structures qui auront candidaté via la plate-forme.
- La confirmation d'intérêt aura lieu **jusqu'au dimanche 26 juillet midi**, via un formulaire adressé aux personnes inscrites aux visites.
- Les résultats seront communiqués par *mail* le **mardi 28 juillet**.
- La date d'entrée dans les lieux sera possible à partir du **1<sup>er</sup> août** sous certaines conditions (voir FAQ)



en partenariat avec





## FAQ

en partenariat avec



**Q : je veux finaliser ma candidature, mais un message m'indique que mon profil est incomplet !**

**R :** assurez-vous d'avoir bien indiqué toutes les informations obligatoires, en particulier d'avoir téléchargé un document justificatif d'activité. En cas de problème, contactez Plateau Urbain par mail [charlotte.gondouin@plateau-urbain.com](mailto:charlotte.gondouin@plateau-urbain.com) ou par téléphone : 01 79 75 66 57,

**Q : comment mon local est-il sécurisé ?**

**R :** la sécurisation de votre local se fait par clé, que la MAB SPL vous remettra à votre entrée dans les locaux.

**Q : combien de temps vais-je rester ?**

**R :** l'occupation est prévue pour une durée de 18 mois reconductibles sous conditions. Le préavis du contrat d'occupation est de 2 mois révolu mais vous ne pouvez mettre préavis qu'à partir de 3 mois d'occupation.

**Q : sera t'il possible d'y domicilier ma société ou mon association ?**

**R :** non, il n'est pas possible de domicilier votre société ou association à cette adresse, car nous ne signerons pas ensemble de bail commercial, mais un bail dérogatoire de courte durée.

**Q : quelles sont les pièces à fournir obligatoirement avant mon entrée dans les locaux ?**

**R :** l'entrée dans les locaux devra être précédée de la signature du bail dérogatoire. Le règlement du montant de contribution au projet sera effectué à partir du 1er septembre 2020.

**Il vous revient de souscrire par ailleurs à :**

- **une assurance Multirisques**
- **une assurance Responsabilité Civile Exploitation** (Attention : différente de votre assurance Responsabilité Civile Vie Privée !!)

**Ces deux assurances sont obligatoires pour rentrer dans vos locaux.**

**Q : combien vais-je payer et à partir de quand ?**

**R :** La redevance actuelle de 5.5€/m<sup>2</sup>/mois TTC/HC permet au propriétaire de ne récupérer qu'une partie des charges de copropriété et charges annuelles telles que la Taxe foncière, la redevance ne constitue donc pas en soit un loyer. Une progressivité du montant de cette redevance pourra être appliquée pour les années suivantes si le porteur de projet souhaite continuer son activité dans le local. Un autre appel à candidatures pourra être reconduit dans le cas contraire.

**Q : Et la TVA dans tout ça ?**

**R :** La TVA s'applique sur le montant de la redevance. Attention à bien lire dans le tableau les montants avec TVA (TTC), ils sont également exprimés sans TVA.

**Q : internet, électricité, eau, comment ça se passe ?**

**R :** L'ensemble des contrats des fluides sont à prendre en charge par le preneur.

# Qui fait quoi ?



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



[www.champigny94.fr](http://www.champigny94.fr)



<https://mab-spl.fr/>



[basecommune.com](http://basecommune.com)

Depuis 2016, la Ville mène une politique active de revitalisation du centre-ville campinois.

Pour diversifier l'activité et le commerce en cœur de ville, Marne-Au-Bois SPL acquiert des locaux pour y installer des porteurs de projet contribuant à offrir de nouvelles fonctions au centre-ville.

Base Commune, foncière de rez-de-chaussée à impact social, portée par Plateau Urbain et le Sens de la Ville, accompagne les premiers appels à candidatures.

*Cet appel à candidatures est proposé via la plateforme de Plateau Urbain, fondateur de Base Commune avec le Sens de la Ville SCOP.  
Plateau Urbain - Société coopérative d'intérêt collectif Sarl à capital variable 16, Boulevard Saint Germain CS 70514 75237 Paris cedex 05  
Carte professionnelle CPI 7501 2019 000 041 003 - NUI 803 939 115 délivrée par la CCI Ile-de-France  
Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion immobilière /Réception des fonds : Ne peut recevoir de fonds.*