

Immobilier commercial ▼ dossier spécial CHAMPIGNY-SUR-MARNE

UNE OFFRE LARGE

Étendue et divisée en quartiers qui sont autant de secteurs différents, Champigny-sur-Marne offre le choix. Elle convient autant aux professionnels qu'aux reconvertis en quête d'une affaire proche de Paris.

► Le Mot du buraliste Bernard Gasq Président de la délégation du Val-de-Marne

Le secteur de Champigny-sur-Marne a un peu bougé. Ces derniers temps, il y a eu pas mal de mutations. Avec une trentaine d'affaires – ce qui est important – c'est un marché d'opportunités. Cependant, certains quartiers sont plus sensibles que d'autres. A contrario, étant donné que cette ville reste tout de même assez populaire, il y a quand même la possibilité de réaliser du chiffre d'affaires sur ce secteur du Val-de-Marne.

D'ailleurs, à l'inverse de communes plus résidentielles dans le département, Champigny-sur-Marne est moins touchée par la crise. Si la clientèle de certains quartiers possède un pouvoir d'achat moindre, elle se montre, en revanche, plus consommatrice et dépense plus ».

Le principal atout de cette commune du Val-de-Marne, « *il est possible de dénicher un petit tabac à 150 000 € comme une belle affaire autour d'un million d'euros* », chiffrent Dominique et Eric Gouriou, directeurs des départements Seine-et-Marne et Val-de-Marne du cabinet d'affaires Michel **Simond**. Car, Champigny-sur-Marne, entre bords de rivière bucoliques et plateaux dédiés aux quartiers populaires, offre plusieurs visages. Accolée à Saint-Maur la résidentielle prisée, idéalement desservie par l'A4 et l'A86, elle se compose de huit quartiers qui sont autant de villages. Reste que Champigny-sur-Marne a pâti d'une mauvaise réputation véhiculée par ses quartiers populaires, « *les acquéreurs sont devenus très attentifs à la population environnante* ». Toutefois, la commune, étendue, abrite aussi un petit centre-ville animé autour de sa place du marché, une zone pavillonnaire et des secteurs bourgeois. De plus, elle est traversée de part en part par un axe névralgique, très dynamique : la nationale 4. « *C'est une ville porteuse avec un bon pouvoir d'achat, une forte densité d'habitants, et une zone de chalandise très dense où le commerce se porte bien.* »

La terrasse primordiale

Pour l'instant, « *l'offre en tabacs serait supérieure*

à la demande », constatent Dominique et Eric Gouriou. Et, comme partout ailleurs, l'activité limonade continue de souffrir dans les tabacs humides. Pour autant de nouveaux candidats potentiels inspectent ce marché depuis quelques mois, « *en recherche de grosses unités* ». Et s'ils ne portent pas spécialement leur dévolu sur Champigny-sur-Marne, « *ils sont mobiles dès lors que le fonds comporte un appartement* ». Une denrée à dénicher plutôt avec des tabacs humides mais qui devient extrêmement rare avec les tabacs secs. Sans possibilité de se loger au-dessus de son commerce, « *leur critère de recherche ne s'exprime plus désormais en kilomètres, mais en temps de trajet. Un des autres critères est la présence d'une terrasse sur les tabacs humides* ». Les civettes, elles, connaissent un certain succès, restant le produit idéal pour les candidats en reconversion vers la vie de buraliste. « *En particulier avec la crise, cette demande arrive avec des apports un peu fragiles de 30 000 à 40 000 € voire même 60 000 €. Dans ce projet de vie, il faudrait peut-être envisager de vendre son logement afin d'améliorer son apport, et de trouver une affaire qui dégage une meilleure rentabilité* », concluent Dominique et Eric Gouriou. ■

Stéphanie Lacaze

DONNÉES SECTEUR

- Champigny compte 16 débits dont 10 débits humides et 6 débits secs.
- Moyenne de remise brute en 2008 : 77 014,48 €

SUPERFICIE	1 130 hectares
HABITANTS	75 200
ACCES	RER A, E, Trans Val-de-Marne, autoroutes A4, A 86.
REVENUS MOYENS PAR MENAGE	15 867 €/an
ACTIFS	49,1 %
RETRAITES	14,3 %
JEUNES SCOLARISES	26,3 %

AUTRES PERSONNES SANS ACTIVITE	10,4 %
AGRICULTEURS	0 %
ARTISANS, COMMERCANTS, CHEFS D'ENTREPRISE	5,4 %
CADRES, PROFESSIONS INTELLECTUELLES	11 %
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	22,1 %
EMPLOYES	34,7 %
OUVRIERS	26,8 %

L'AFFAIRE DU MOIS

Tabac, presse, Loto - *Le Tabac de la Mairie* - à Champigny-sur-Marne (94), repris par Jean-Paul Pak et Rose Woo

« *Le Tabac de la Mairie* peut être considéré comme une excellente affaire », décrivent Dominique et Eric Gouriou, directeurs des départements Seine-et-Marne et Val-de-Marne du cabinet d'affaires Michel Simond « *L'emplacement est stratégique, avec une possibilité de parking minute. De plus, Le Tabac de la Mairie a une très bonne visibilité grâce à une façade de 10 mètres linéaires* » Alors plus que Champigny-sur-Marne, et après avoir cherché des opportunités dans Paris et les Hauts-de-Seine, « *c'est cette affaire qui m'a séduit, informe Jean-Paul Pak. L'outil de travail était de qualité, il n'y avait pas de travaux à prévoir, et elle offrait une belle rentabilité* ». Un choix tout naturel pour ce professionnel qui a troqué son tabac humide contre une civette

Adresse : 4 rue Louis Talamoni
Exploitants : Jean-Paul Pak et Rose Woo
Forme juridique : SNC
Surface : 48 m²
Masse salariale : deux salariés
Annexe : une réserve de 20 m²
Situation géographique : rue très passante, proche centre-ville



À retenir

« Les propriétaires de bar-tabac vendeurs doivent être conscients que le recul des volumes engendrent de la part des acquéreurs des propositions à la baisse », continuent Dominique et Eric Gouriou.

« Si 2009 accentue la baisse des chiffres d'affaires, et que la vente n'a aucun caractère d'urgence, autant patienter en attendant que le marché se règle »