

# Les Ardoines à Vitry-sur-Seine – une opportunité d'implantation pour votre activité : locaux d'activité et d'artisanats, commerces, services

grandparis  
aménagement

ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT

ORLY  
RUNGIS

SEINE  
AMONT

grandparis  
aménagement

# Le nouveau quartier de la Gare des Ardoines

3 700 logements  
dont 40% de logements sociaux  
dont les premiers seront livrés à partir de 2024

17 000 m<sup>2</sup> de commerces  
310 000 m<sup>2</sup> de bureaux

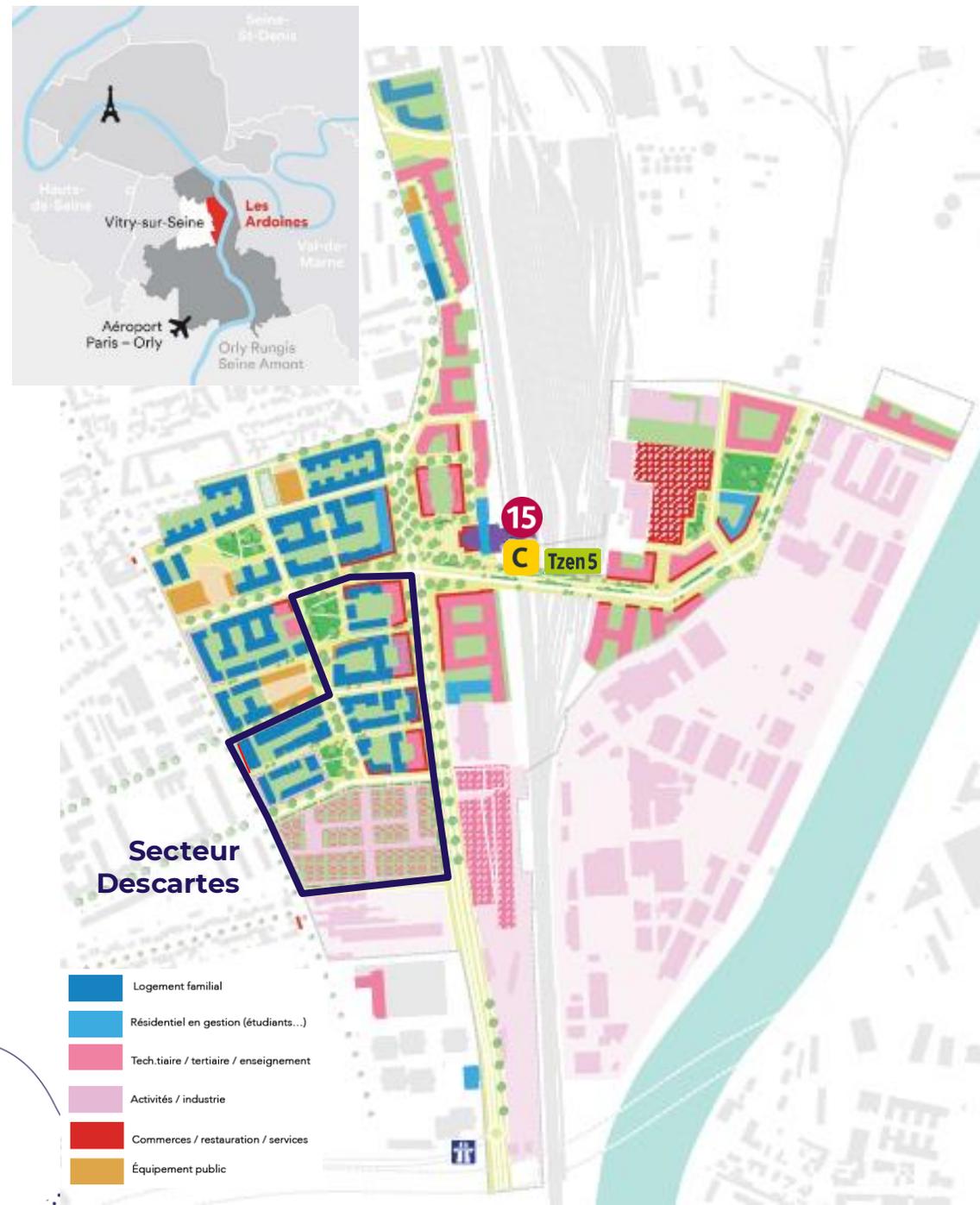
21 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics  
dont  
2 écoles  
1 gymnase  
des crèches  
des équipements culturels

49 hectares aménagés

83 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité

## Le secteur Descartes : 1<sup>ère</sup> phase livrée en 2025-2026

- 800 logements déjà livrés
- 20 nouvelles cellules commerciales créées
- 40.000 m<sup>2</sup> d'hôtel logistique et d'activité : 15.000m<sup>2</sup> de locaux disponibles



# Zoom sur les locaux, du secteur Descartes, livrés en rez-de-chaussée, encore disponibles pour des activités commerciales et productives



**RIVP - Activité ou artisanat /commerce de détail - 850 m<sup>2</sup>**

**VALDEVY - Activité ou artisanat /commerce de détail - 650 m<sup>2</sup>  
équipement public - 300 m<sup>2</sup>  
(salle des fêtes)**

**LAMOTTE - Activité - 476 m<sup>2</sup>**

**VALOPHIS - Services - 125 m<sup>2</sup> (Pharmacie)  
Alimentaire - 225 m<sup>2</sup> (Boulangerie)**

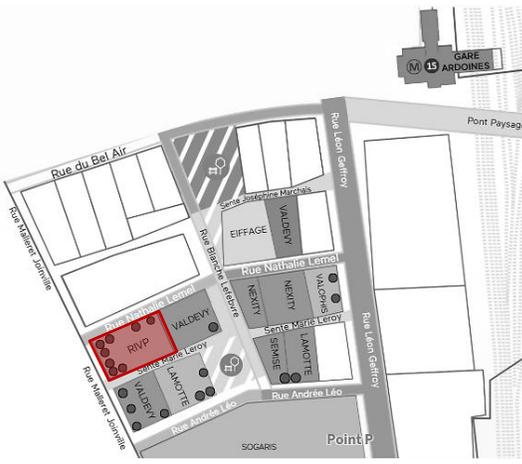
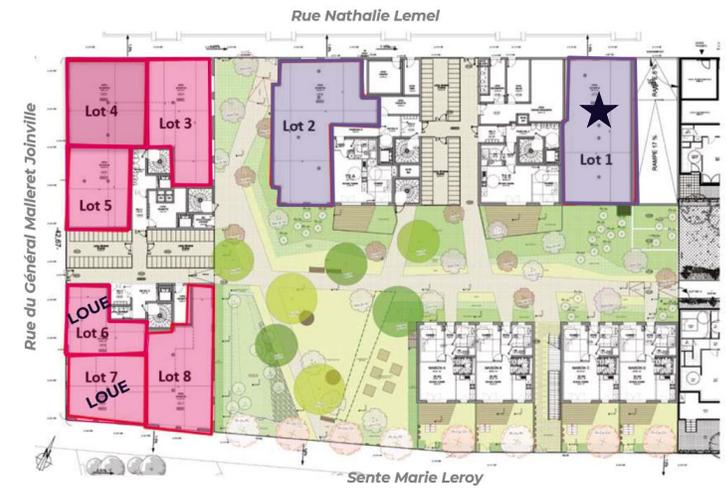
**SEMISE - Services - 100 m<sup>2</sup>**

**LAMOTTE - Services - 200 m<sup>2</sup>**

⊗ local déjà loué



# Local Artisanal - DEIA Lot 1 -



**Adresse** : 35 rue Nathalie Lemel, 94400 Vitry-sur-Seine

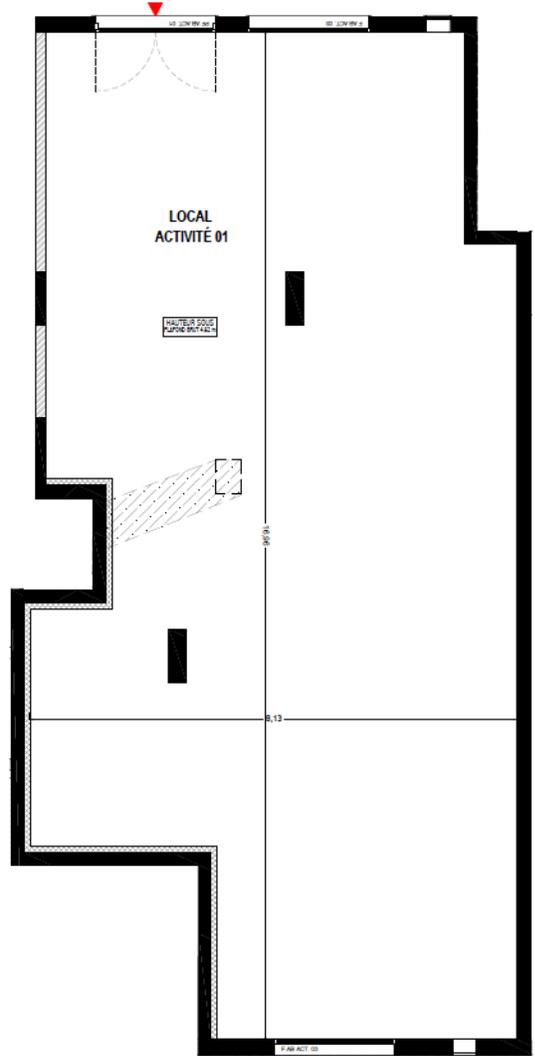
**Surface utile** : 117,80m<sup>2</sup>

**Caractéristiques techniques :**

- Coque brute avec plancher en décaissé de 15 cm du sol fini.
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 4.62 m**
- Place de stationnement en sous sol
- Une grille de ventilation haute et une grille de ventilation basse. (Vh pour VMC à installer par le preneur)
- **Vitrine posée**

**Loyer :**

- Commerce : 210 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 150 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC
- Charges : 71 € / m<sup>2</sup> / an

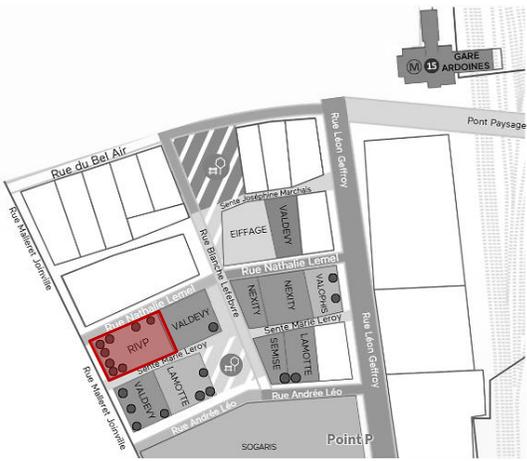


*Plan RDC*





# Local Commercial - DEIA Lot 4 -



**Adresse :** 124 rue du Gal Malleret Joinville, 94400 Vitry-sur-Seine

**Surface utile :** 118,92 m<sup>2</sup> (dont 27,66 m<sup>2</sup> de mezzanine)

## Caractéristiques techniques :

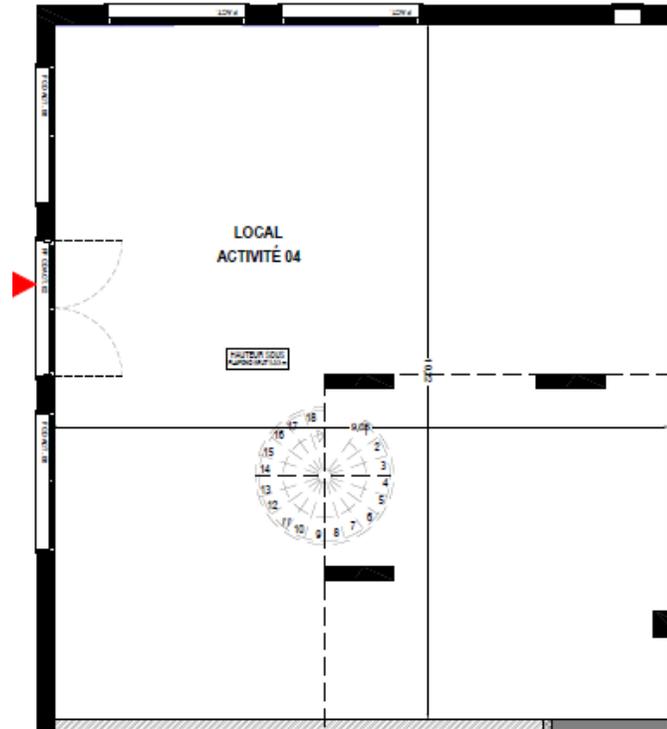
- Coque brute avec plancher en décaissé de 15 cm du sol fini.
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 5.53 m en double hauteur**
- Place de stationnement en sous sol
- Une grille de ventilation haute et une grille de ventilation basse. ( Vh pour VMC à installer par le preneur)
- Vitrine posée

## Loyers:

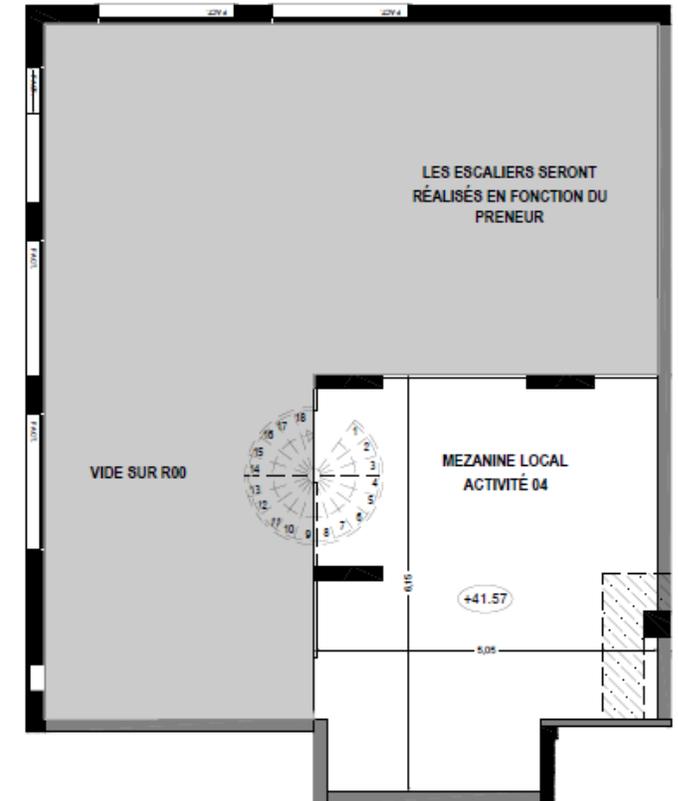
- Commerce : 210 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 150 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC
- Charges : 71 € / m<sup>2</sup> / an



Plan RDC

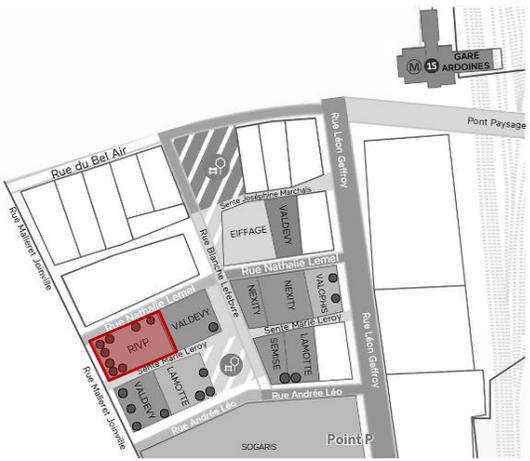


Plan Mezzanine



# Local Commercial

## - DEIA Lot 5 -



**Adresse :** 122 rue du Gal Malleret Joinville, 94400 Vitry-sur-Seine

**Surface utile :** 112,49 m<sup>2</sup> (dont 45,89 m<sup>2</sup> de mezzanine)

### Caractéristiques techniques :

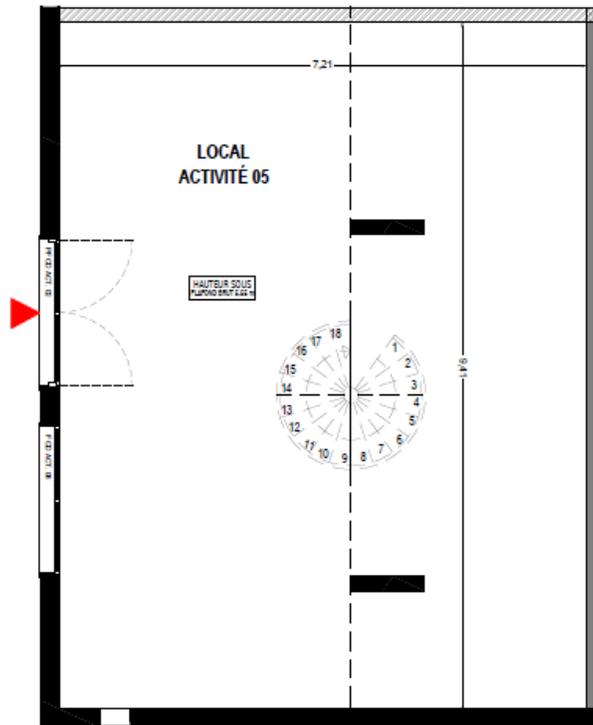
- Coque brute avec plancher en décaissé de 15 cm du sol fini.
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 5,55 m en double hauteur.**
- Place de stationnement en sous-sol
- Une grille de ventilation haute et une grille de ventilation basse. (Vh pour VMC à installer par le preneur)
- **Vitrine posée**

### Loyer :

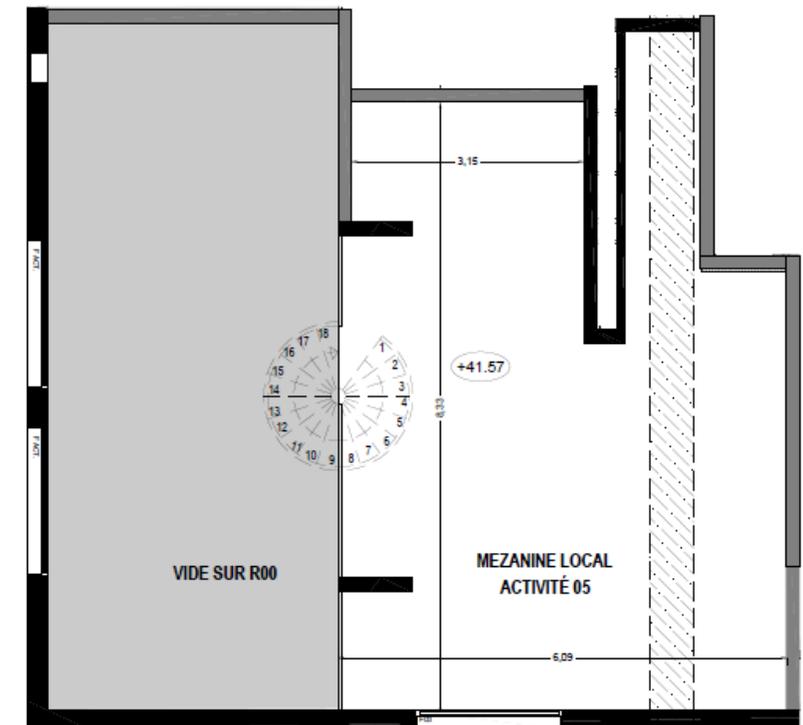
- Commerce : 210 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 150 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC
- Charges : 71 € / m<sup>2</sup> / an



Plan RDC

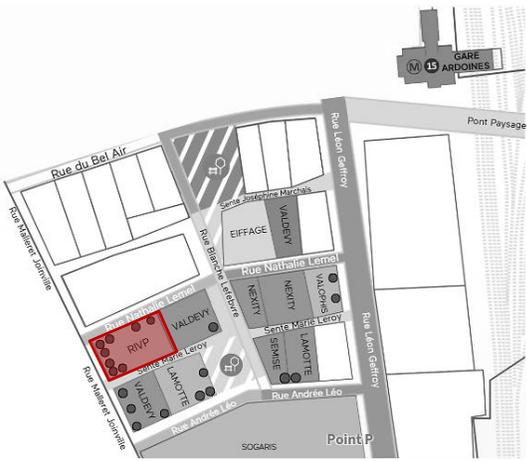


Plan Mezzanine



# Local Commercial

## - DEIA Lot 8 -



**Adresse** : 43 sente Marie Leroy, 94400 Vitry-sur-seine

**Surface utile** : 155,16 m<sup>2</sup> (dont 53,31 m<sup>2</sup> de mezzanine)

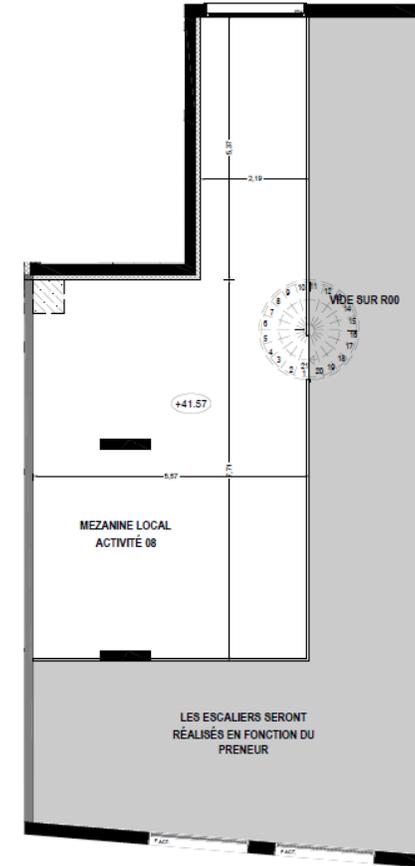
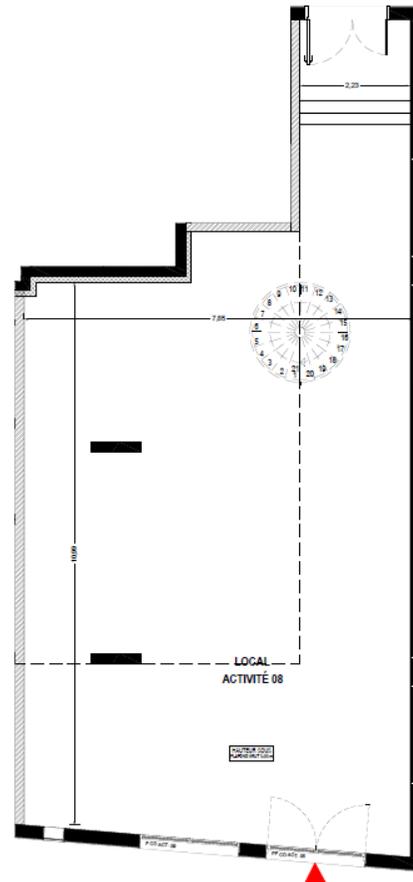
### Caractéristiques techniques :

- Coque brute avec plancher en décaissé de 15 cm du sol fini.
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 5,99 m en double hauteur.**
- Place de stationnement en sous-sol
- Une grille de ventilation haute et une grille de ventilation basse. (Vh pour VMC à installer par le preneur)
- **Vitrine posée**

### Loyer :

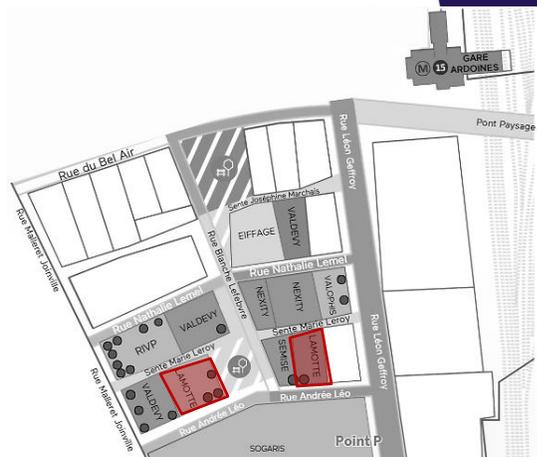
- Commerce : 210 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 150 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC
- Charges : 71 € / m<sup>2</sup> / an

Plan RDC



Plan Mezzanine

# Locaux Lamotte



## Contacts :

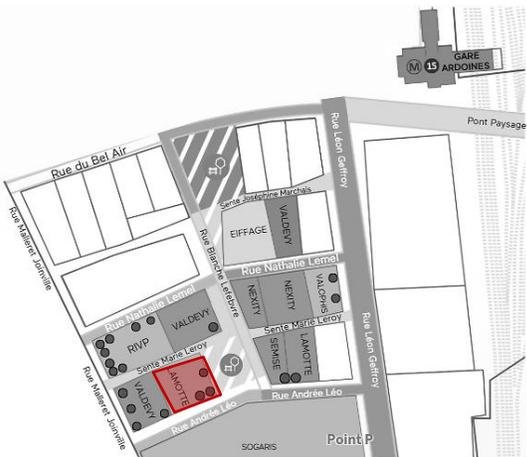
Franck GUILLEMAIN – Directeur Commercial  
Immobilier d'Entreprise –  
[f.guillemain@lamotte.fr](mailto:f.guillemain@lamotte.fr) – 06 73 67 44 91

Caroline QUEMERAS – Directrice de  
Programmes Adjointe –  
[c.quemeras@lamotte.fr](mailto:c.quemeras@lamotte.fr) – 07 72 36 50 39

Jean-Pierre CHANTEGRELET – Commerces  
Neuf – [jp.chantegrelet@commercesneufs.fr](mailto:jp.chantegrelet@commercesneufs.fr)  
– 01 43 91 64 5



# Local Artisanal - DE4B Lot A1 -



**Adresse :** 22 rue André Léo, 94400 Vitry-sur-Seine

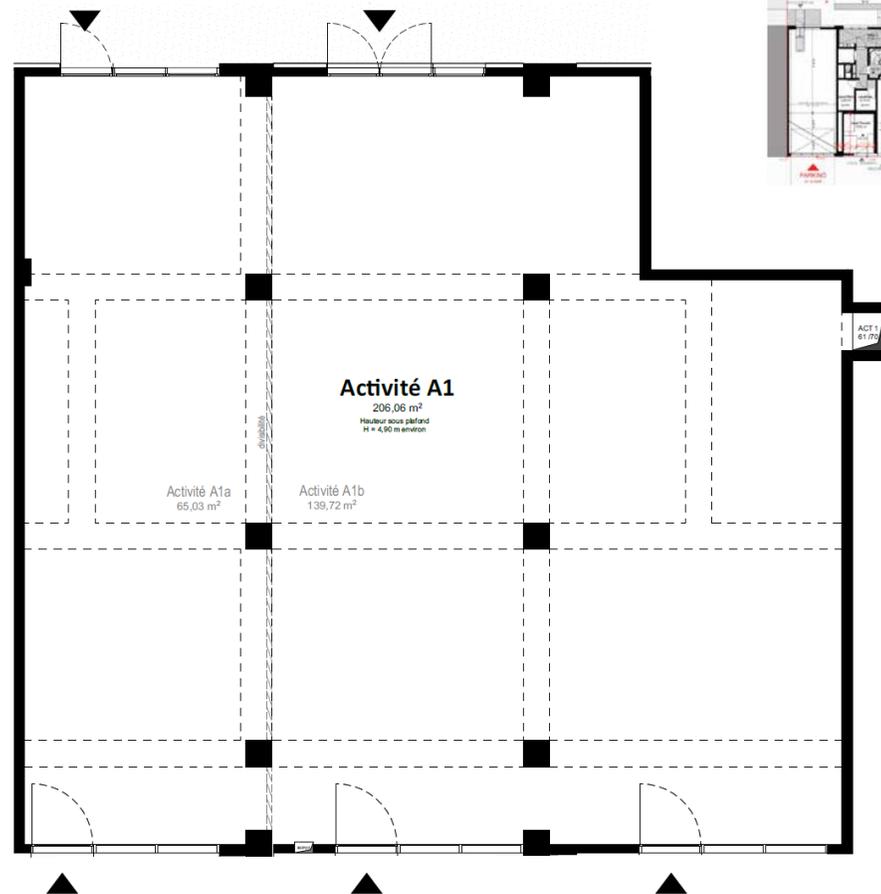
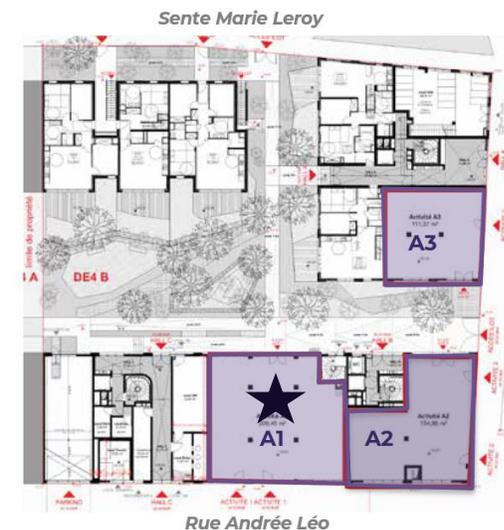
**Surface utile :** 206 m<sup>2</sup>

## Caractéristiques techniques :

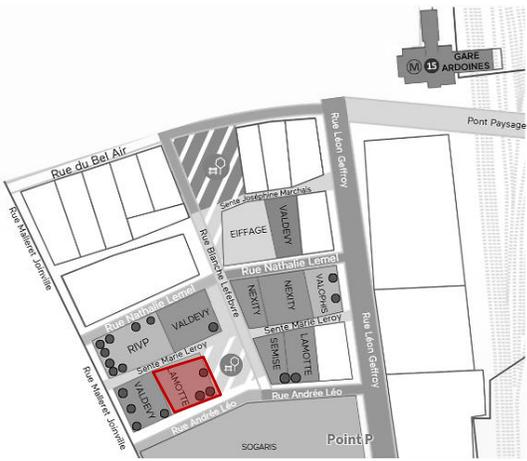
- Coque brute
- Le local est divisible en deux : A1a 65 m<sup>2</sup> et A1b 139 m<sup>2</sup>.
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 4,90 m**
- 5 places de stationnement dans le sous-sol y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**
- Il est accessible depuis la rue et donne sur le cœur d'îlot de la résidence LA PLACE

## Prix d'acquisition :

- Parking non inclus : 464 922 € HT (soit 2 257 € HT / m<sup>2</sup>)
- Parking inclus : 554 922 € HT



# Local Artisanal - DE4B Lot A2 -



**Adresse :** 22 rue André Léo, 94400 Vitry-sur-Seine

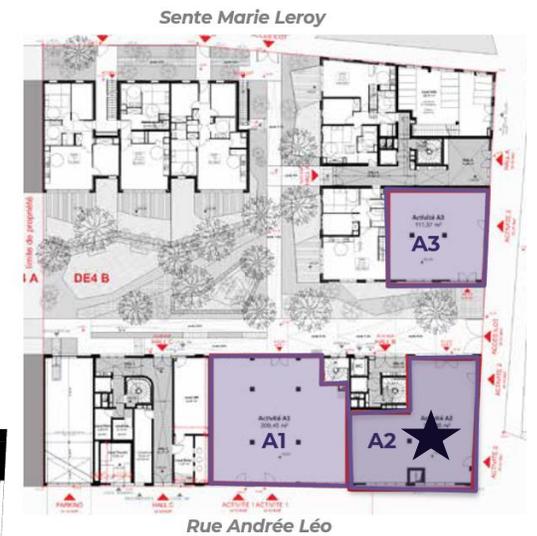
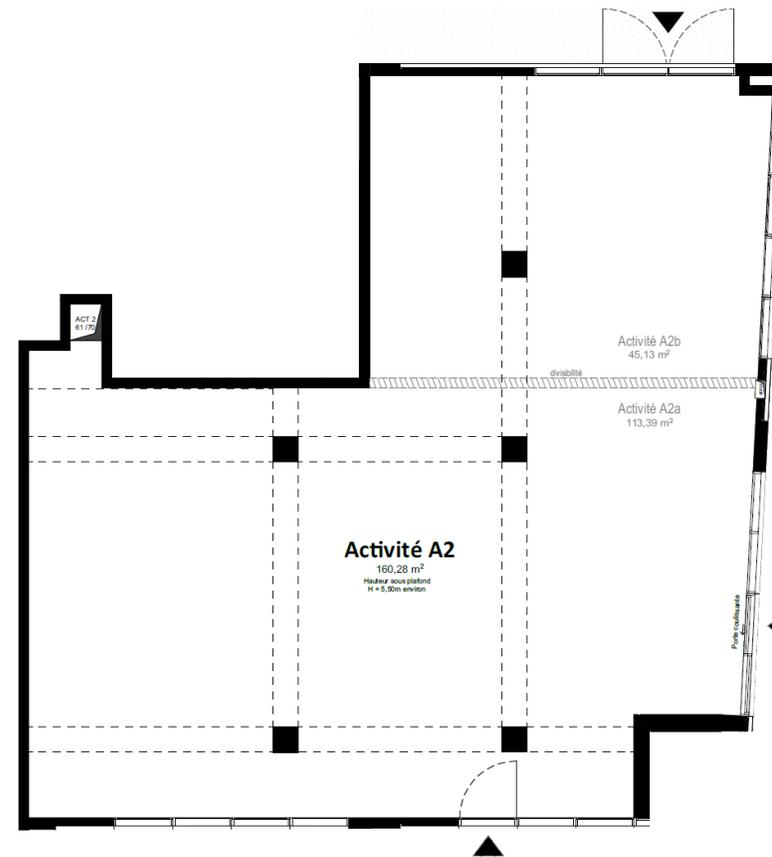
**Surface utile :** 160 m<sup>2</sup>

## Caractéristiques techniques :

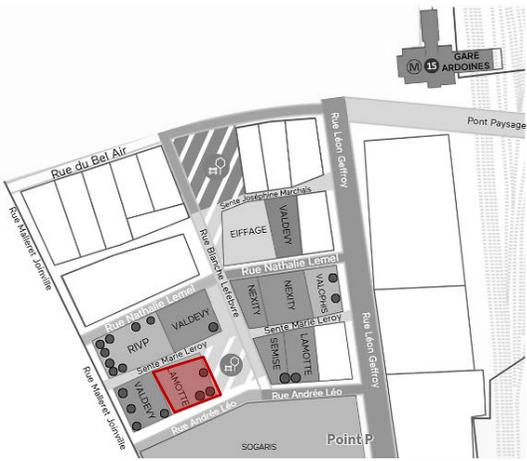
- Coque brute
- Le local est divisible en deux : A2a 113 m<sup>2</sup> et A2b 45 m<sup>2</sup>.
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 5,50 m.**
- 5 places de stationnement dans le sous-sol y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**
- Il est accessible depuis la rue, la place et le cœur d'îlot de la résidence LA PLACE

## Prix d'acquisition :

- Parking non inclus : 360 410 € HT (soit 2 253 € HT / m<sup>2</sup>)
- Parking inclus : 450 410 € HT



# Local Artisanal - DE4B Lot A3 -



**Adresse :** 22 rue André Léo, 94400 Vitry-sur-Seine

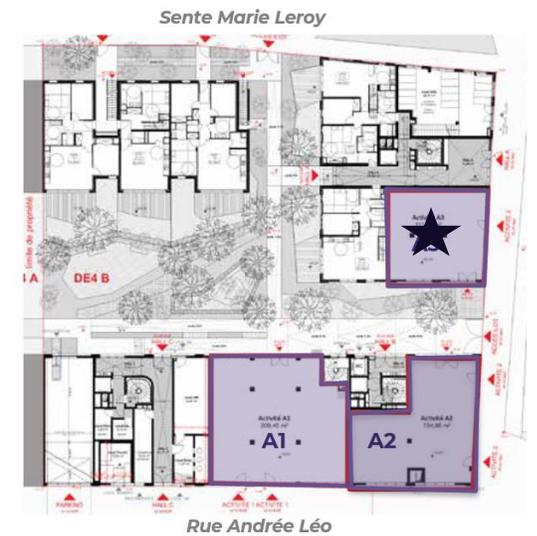
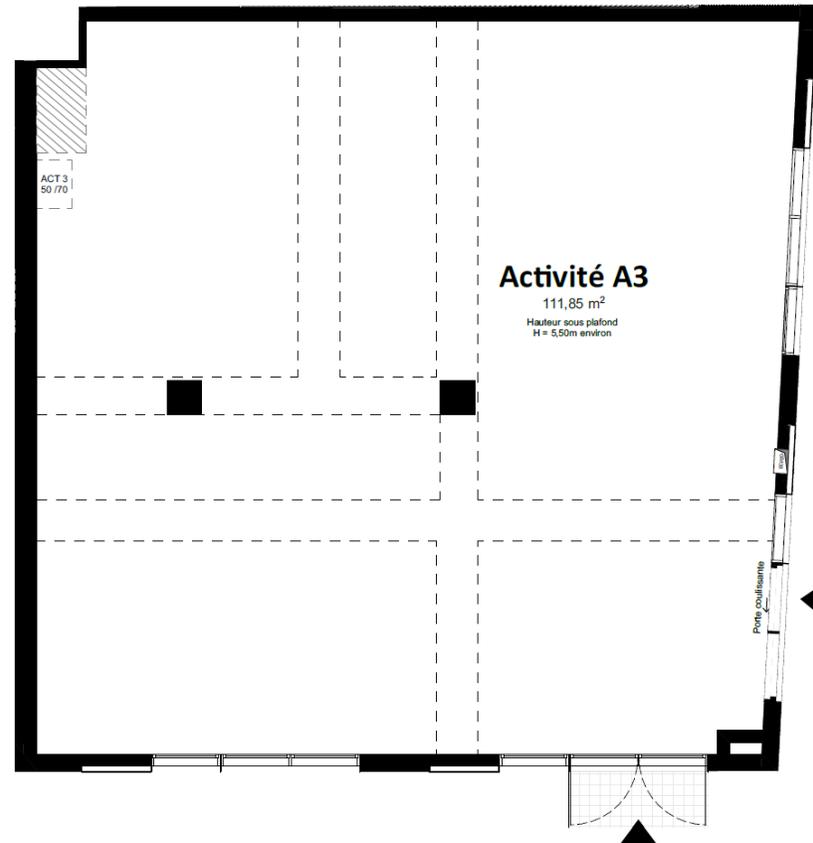
**Surface utile :** 111 m<sup>2</sup>

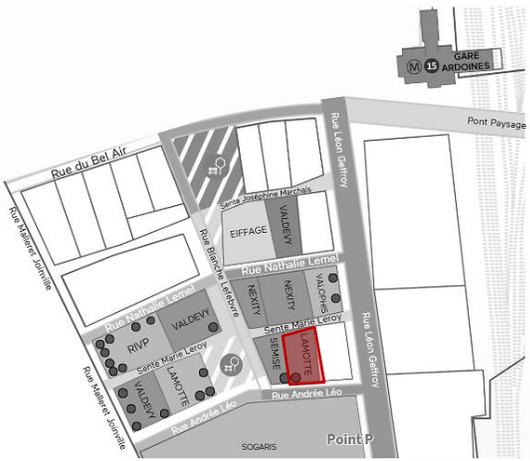
## Caractéristiques techniques :

- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP : 5,50 m.**
- 3 places de stationnement dans le sous-sol y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**
- Il est accessible depuis la rue, la place et le cœur d'îlot de la résidence LA PLACE

## Prix d'acquisition :

- Parking non inclus : 255 300 € HT (soit 2 300 € HT / m<sup>2</sup>)
- Parking inclus : 309 300 € HT





# Local à destination de services - DE3B Lot 1 -

**Adresse :** 8 rue André Léo, 94400 Vitry-sur-Seine

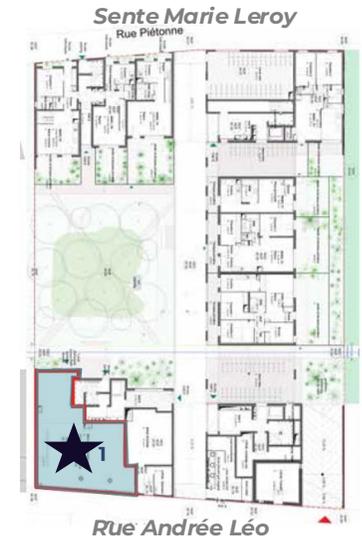
**Surface utile :** 190,94 m<sup>2</sup> (dont 66,11 m<sup>2</sup> de mezzanine)

## Caractéristiques techniques :

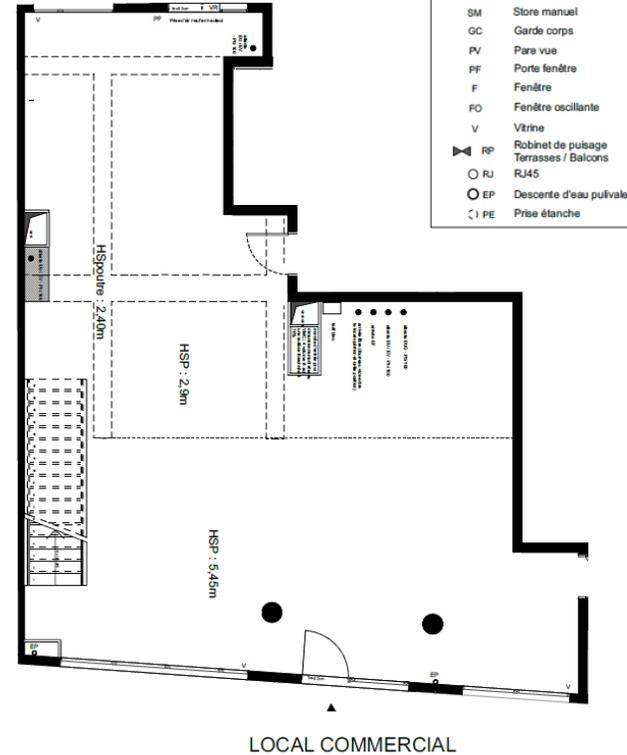
- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2,90 m et 5,45 m en double hauteur.**
- 2 places de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**
- Le local est accessible depuis la rue.

## Prix d'acquisition :

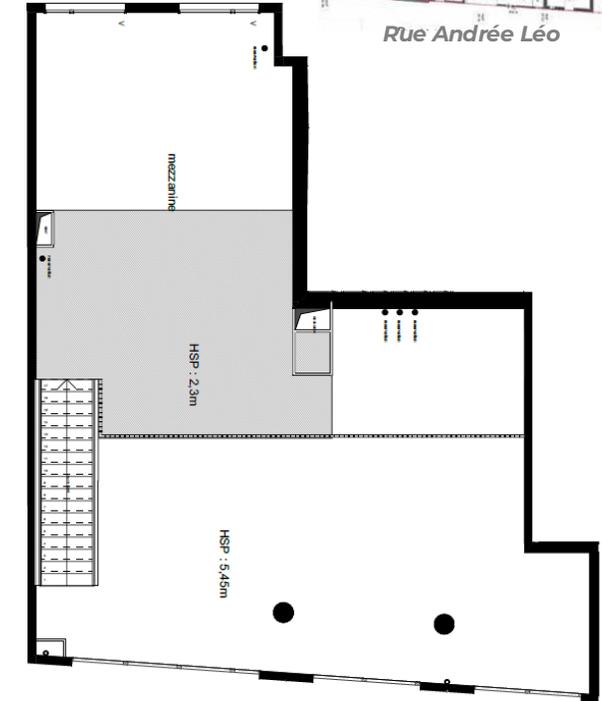
- Parking non inclus : 439 162 € HT (soit 2 300 € HT / m<sup>2</sup>)
- Parking inclus : 489 162 € HT



RDC



R+1



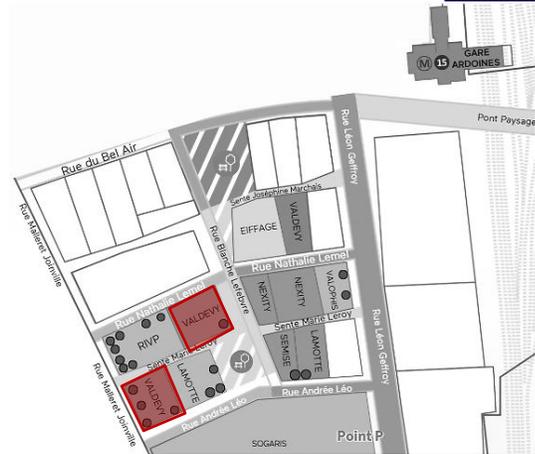
Pas de chape ni de doublage (sauf celui prévu dans l'étude thermique) dans le local commercial

**NOTA :** La surface des placards est incluse dans celle des pièces attenantes.

**NOTA :** Les surfaces des placards sont comprises dans celles des pièces où ils se situent. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques et réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les soffites, faux-plafonds, retombées, gaines techniques, canalisations, trappes de visite, descentes d'eaux pluviales, équipements électriques, ne sont pas systématiquement représentés ou le sont à titre indicatif. Les dimensions et les implantations des appareils de chauffage, lorsqu'ils sont représentés, sont indicatifs et seront soumis à la conformité de l'étude thermique.

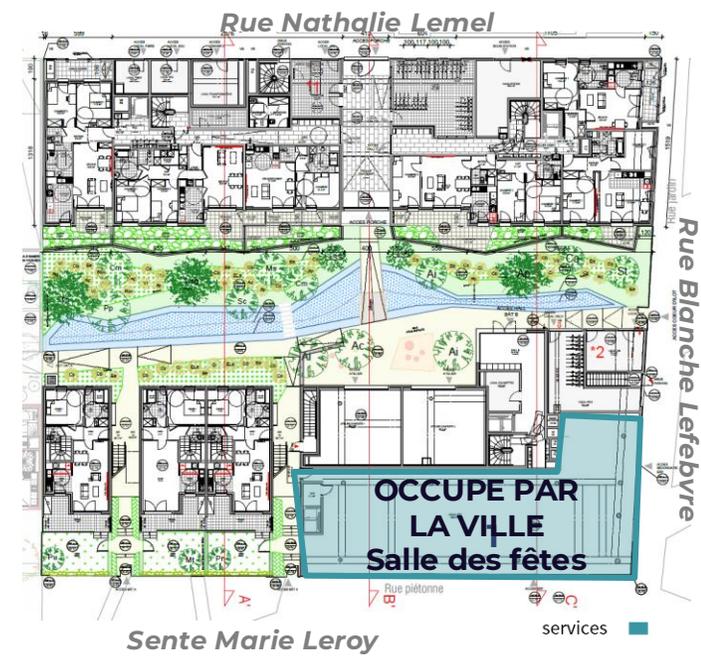
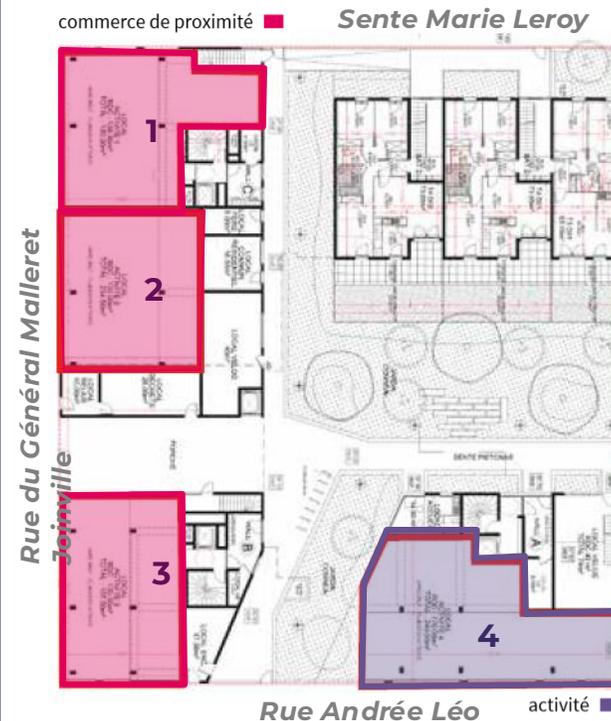


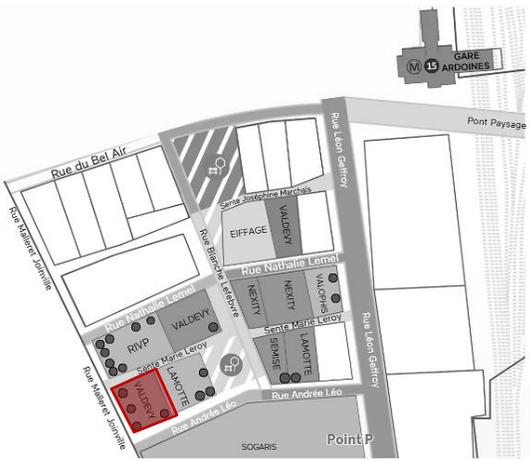
# Locaux Valdevy



**Contact :**

Thibault LEAUSTIC – Gestionnaire des beaux commerciaux – [t.leaustic@valdevy.fr](mailto:t.leaustic@valdevy.fr) – 0611798286





# Local Commercial

## - DE4A Lot 1 -

**Adresse :** 112 Rue du Général Malleret Joinville,  
94400 Vitry-sur-Seine

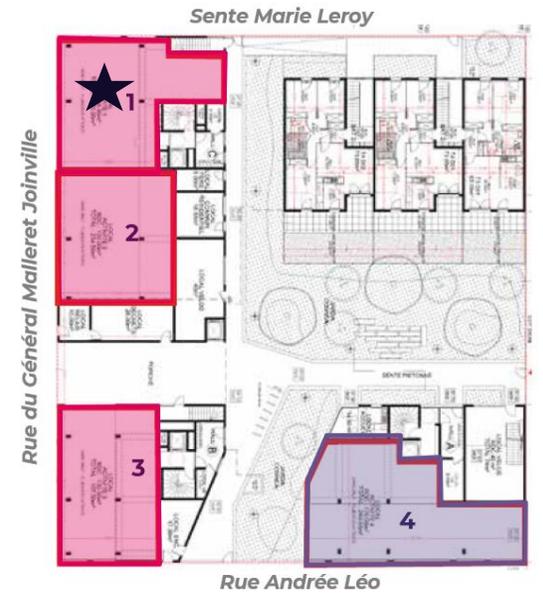
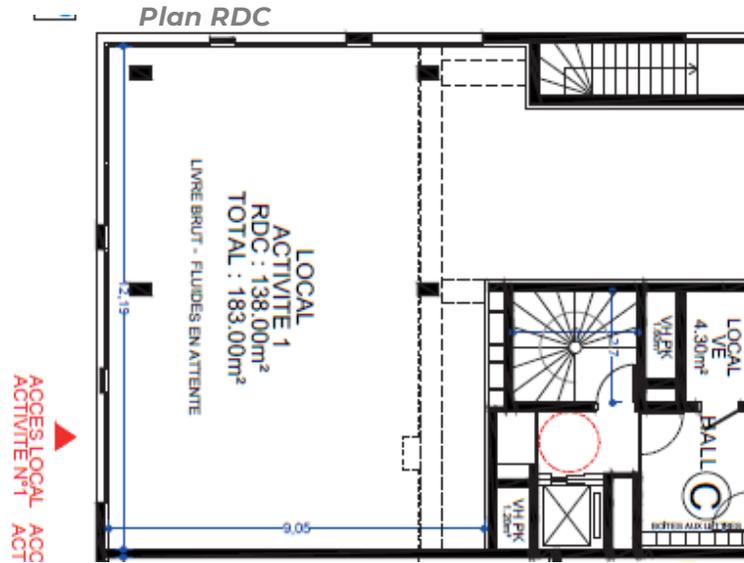
**Surface utile :** 183 m<sup>2</sup> (dont 45 m<sup>2</sup> de mezzanine)

### Caractéristiques techniques :

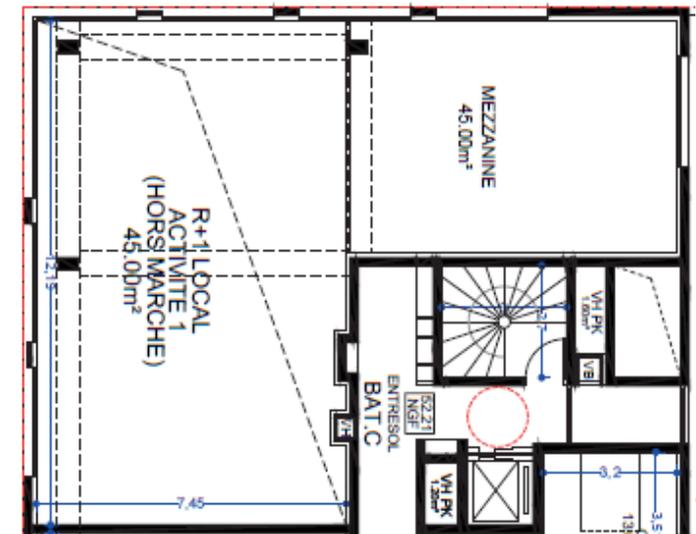
- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2,53 m et 5,34 m en double hauteur.**
- 1 places de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**

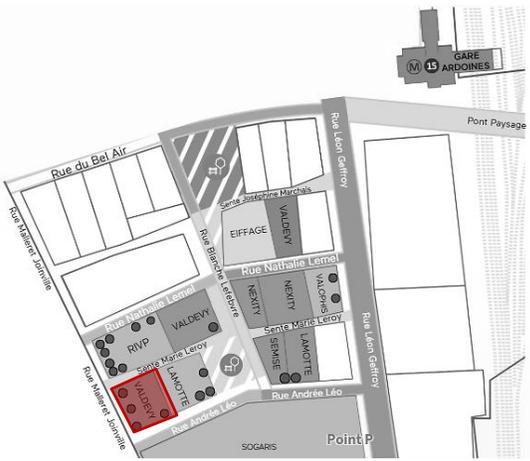
### Loyer :

- Commerce : 160 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 128 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC



Plan Mezzanine





# Local Commercial

## - DE4A Lot 2 -

**Adresse :** 110 Rue du Général Malleret Joinville, 94400 Vitry-sur-Seine

**Surface utile :** 234,5 m<sup>2</sup> (dont 104,5 m<sup>2</sup> de mezzanine)

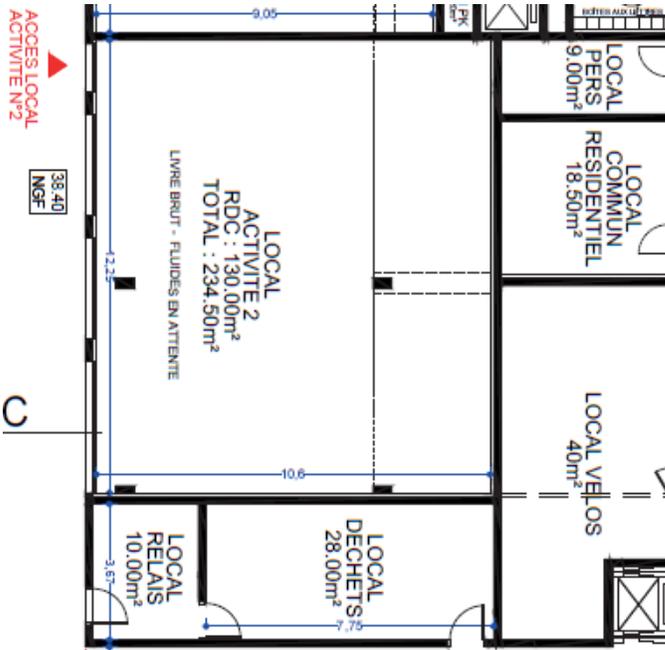
### Caractéristiques techniques :

- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2,53 m et 5,34 m en double hauteur.**
- 1 places de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**

### Loyer :

- Commerce : 160 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 128 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC

Plan RDC

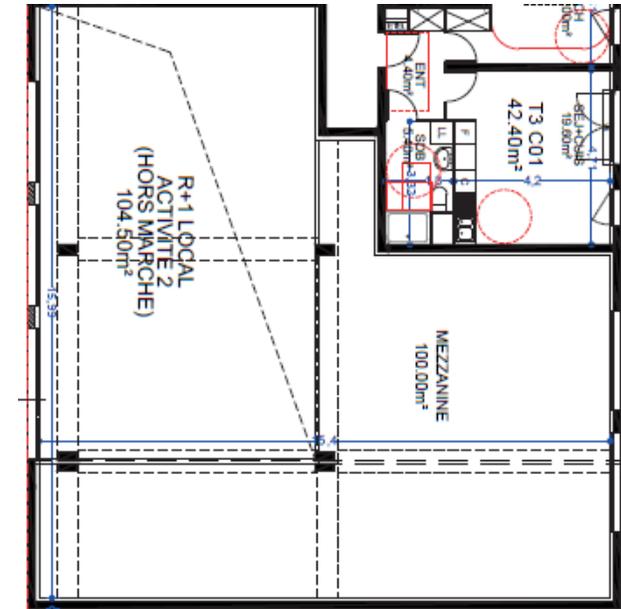


Rue du Général Malleret Joinville



Rue André Léo

Plan Mezzanine



# Local Commercial

## - DE4A Lot 3 -



**Adresse** : 108 Rue du Général Malleret Joinville,  
94400 Vitry-sur-Seine

**Surface utile** : 157 m<sup>2</sup> (dont 27 m<sup>2</sup> de mezzanine)

### Caractéristiques techniques :

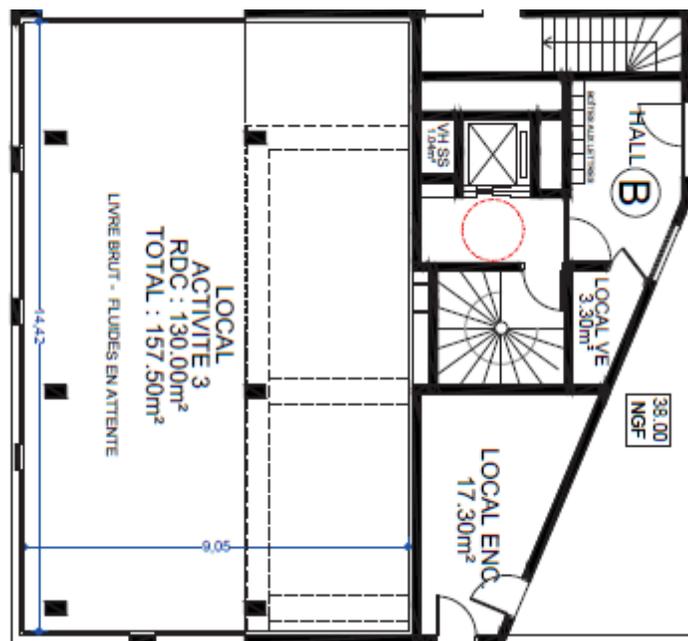
- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2,53 m et 5,34 m en double hauteur.**
- 1 places de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**

### Loyer :

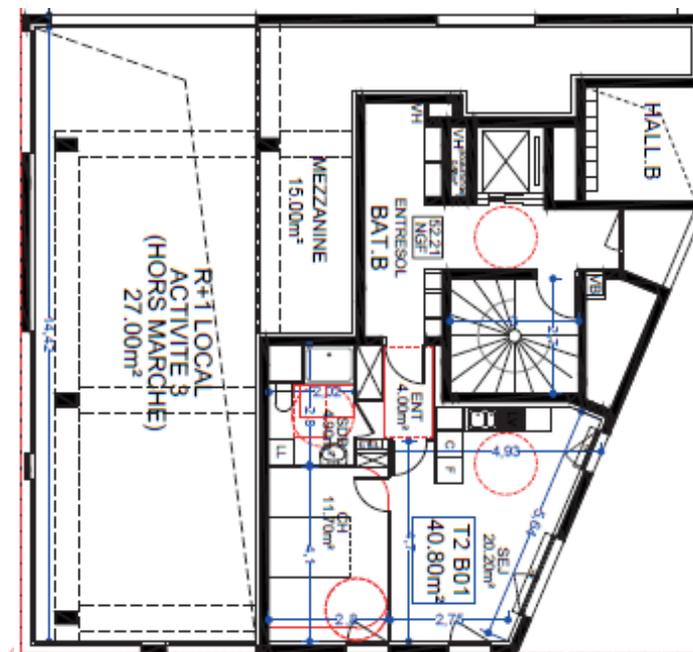
- Commerce : 160 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 128 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC

ACCES LOCAL  
ACTIVITE N°3

Plan RDC



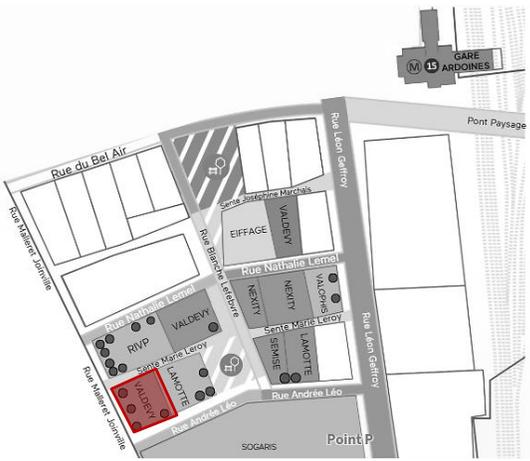
Plan Mezzanine



Rue du Général Malleret Joinville



Rue André Léo



# Local Artisanal - DE4A Lot 4 -

**Adresse :** 28 rue André Léo, 94400 Vitry-sur-Seine

**Surface utile :** 240 m<sup>2</sup> (dont 70 m<sup>2</sup> de mezzanine)

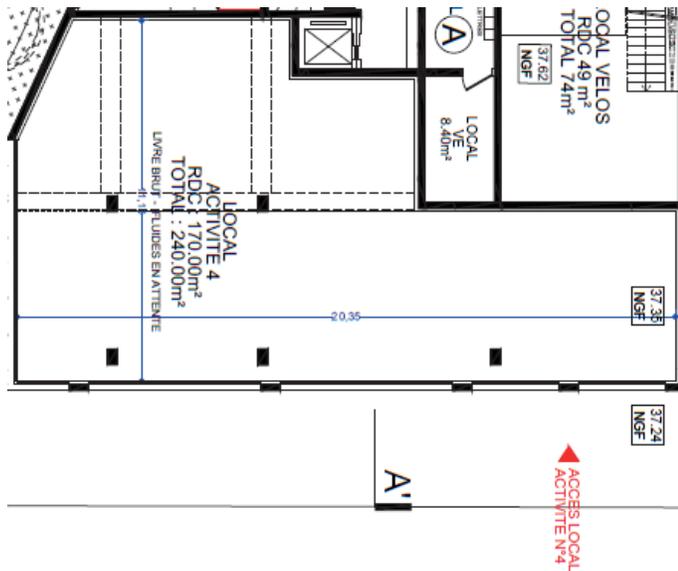
**Caractéristiques techniques :**

- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2 m et 4,3 m en double hauteur.**
- 1 places de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**

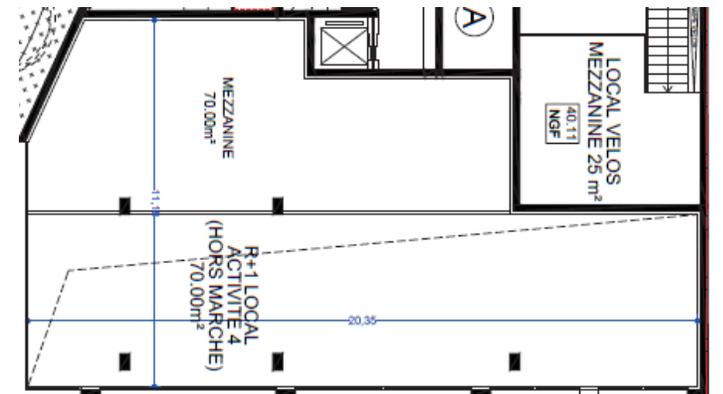
**Loyer :**

- Commerce : 160 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC
- Autre activité : 128 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC

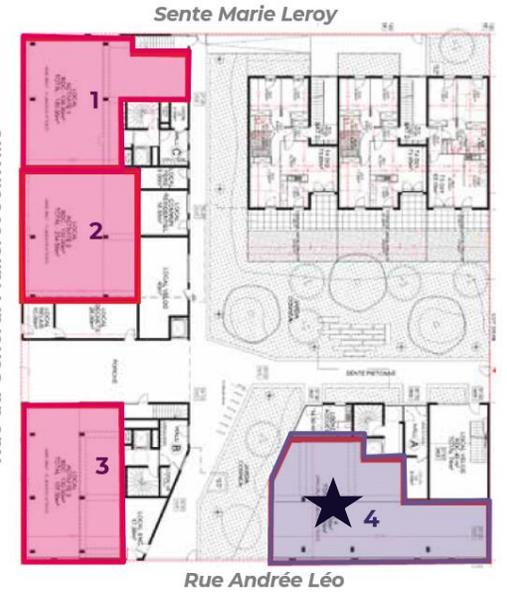
Plan RDC



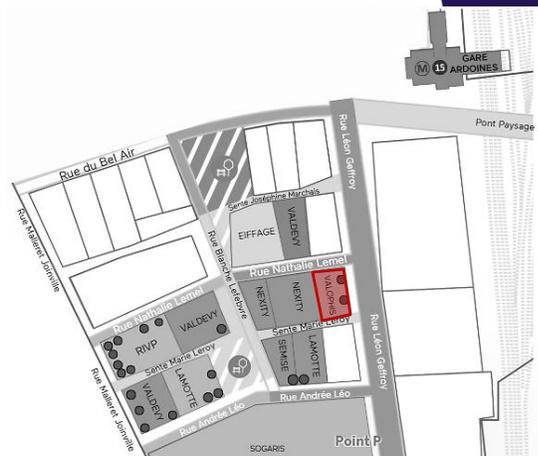
Plan Mezzanine



Rue du Général Malleret Joinville

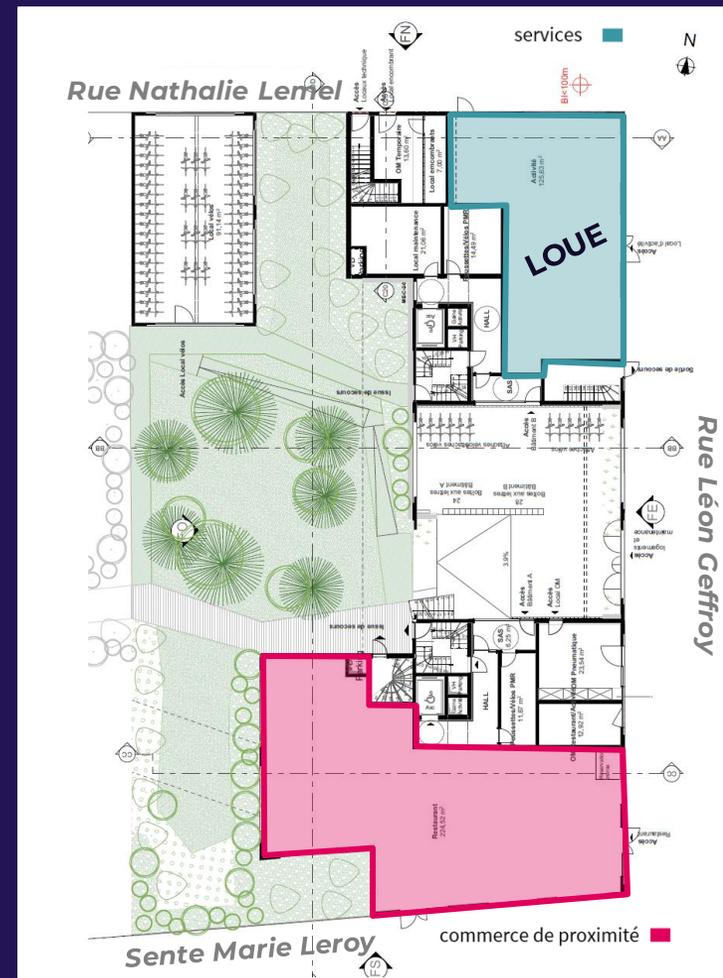


# Locaux Valophis



**Contact :**

Emmanuelle ALI KHAN – Chargée des baux spéciaux  
– [emmanuelle.ali-khan@groupevalophis.fr](mailto:emmanuelle.ali-khan@groupevalophis.fr)



# Local Commercial (Boulangerie) - DE2C Lot 2 -



**Adresse :** Rue Léon Geffroy, 94400 Vitry-sur-Seine

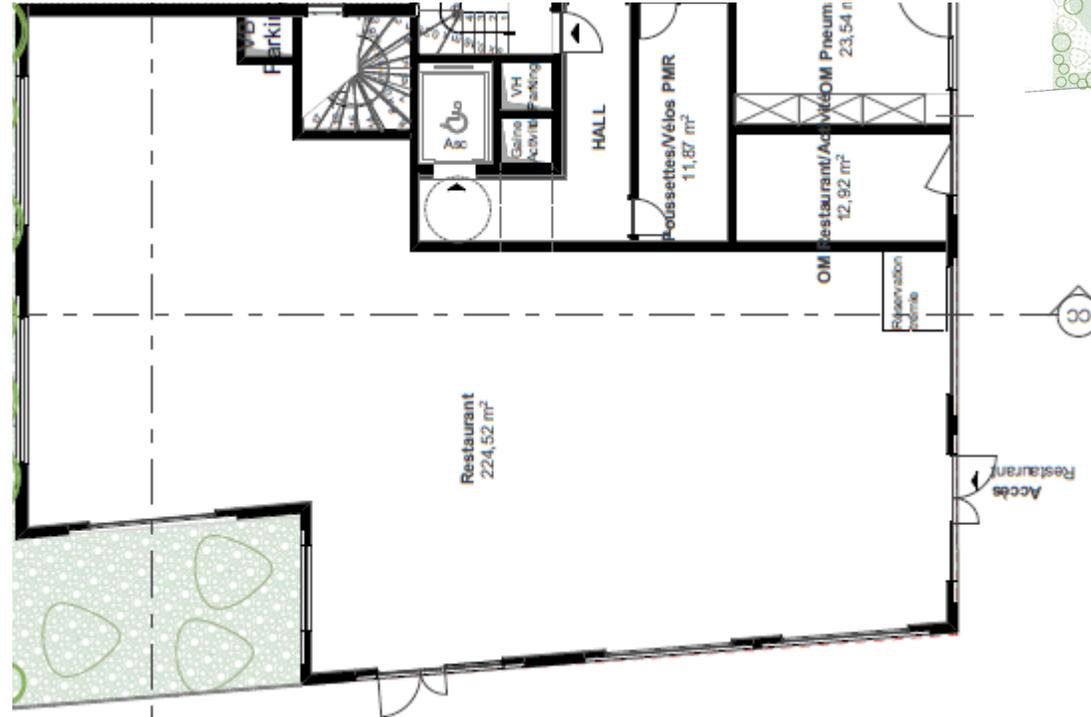
**Surface utile :** 224,52 m<sup>2</sup>

## Caractéristiques techniques :

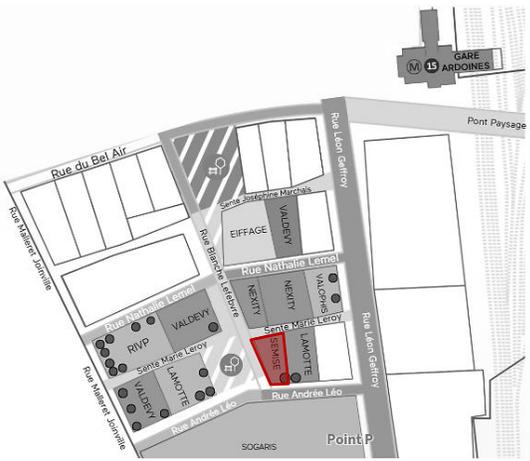
- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2,50 m**
- 2 places de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**

## Loyer :

- Commerce : 220 € / m<sup>2</sup> / an HT-HC

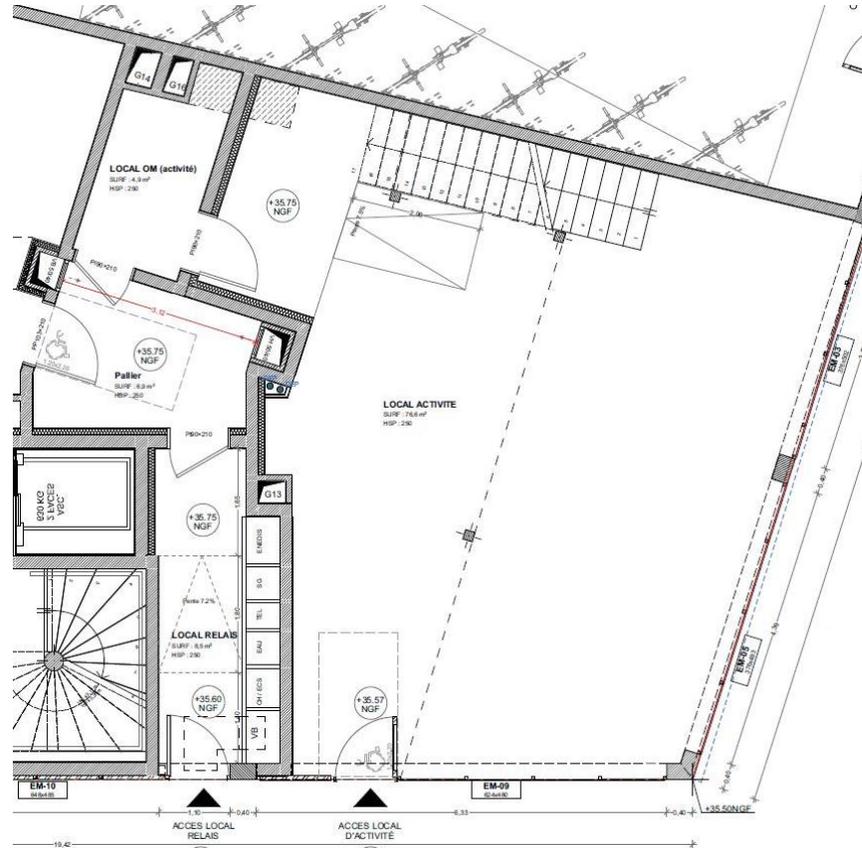




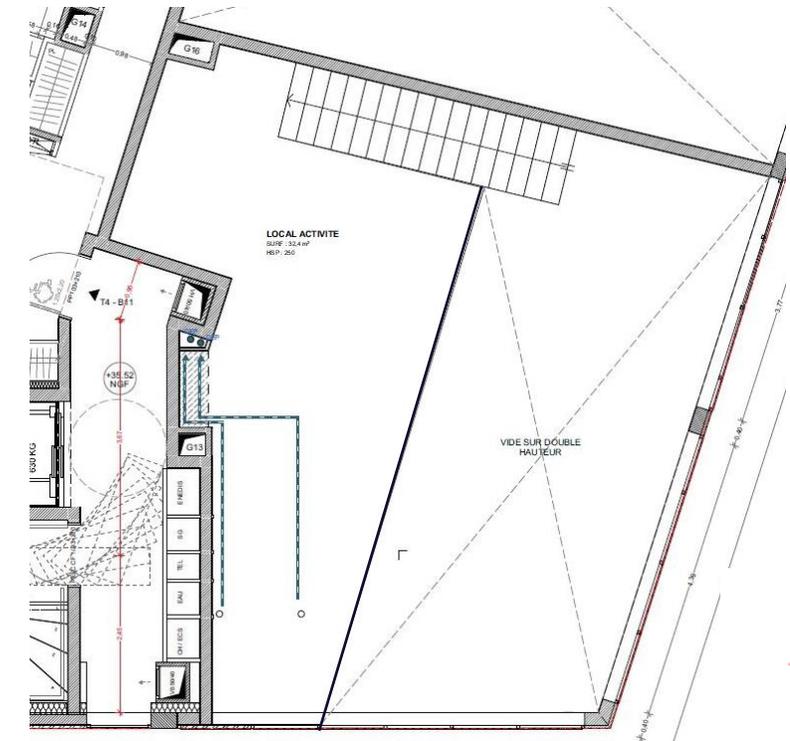


# Local à destination de services - DE3A Lot 1 -

Plan RDC



Plan Mezzanine



**Adresse :** 2 rue Blanche Lefebvre, 94400 Vitry-sur-Seine

**Surface utile :** 113 m<sup>2</sup> (dont 34 m<sup>2</sup> de mezzanine)

**Caractéristiques techniques :**

- Coque brute
- **Charge d'exploitation : 500 kg/m<sup>2</sup> sol**
- **HSP RDC : 2,77 m et 5,52 m en double hauteur.**
- 1 place de stationnement dans le sous-sol de la résidence y sont rattachées.
- Grille de ventilation
- **Vitrine posée**
- Le local est accessible depuis la rue.

**Loyer :**

- Commerce : 200 € / m<sup>2</sup> / an / HT-HC