

A LOUER Commerces



YellowStone
IMMOBILIER

Saint-Maur-des-Fossés ZAC Des Facultés

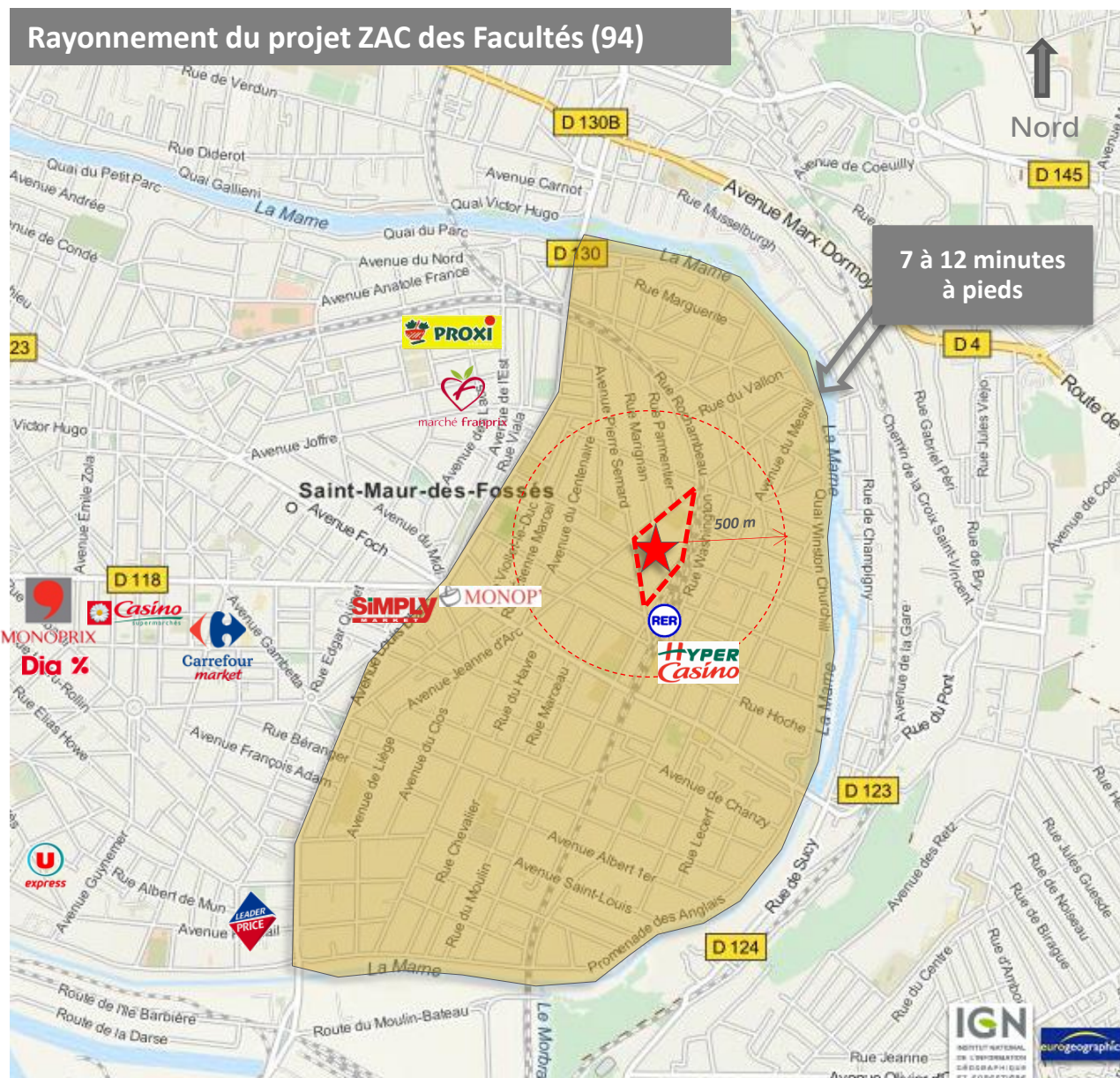
Angle Avenue Pierre Sémard / Avenue Didier

TOTAL COMMERCES ET SERVICES
4834 m² SDP

Rappel de l'étude de potentiel

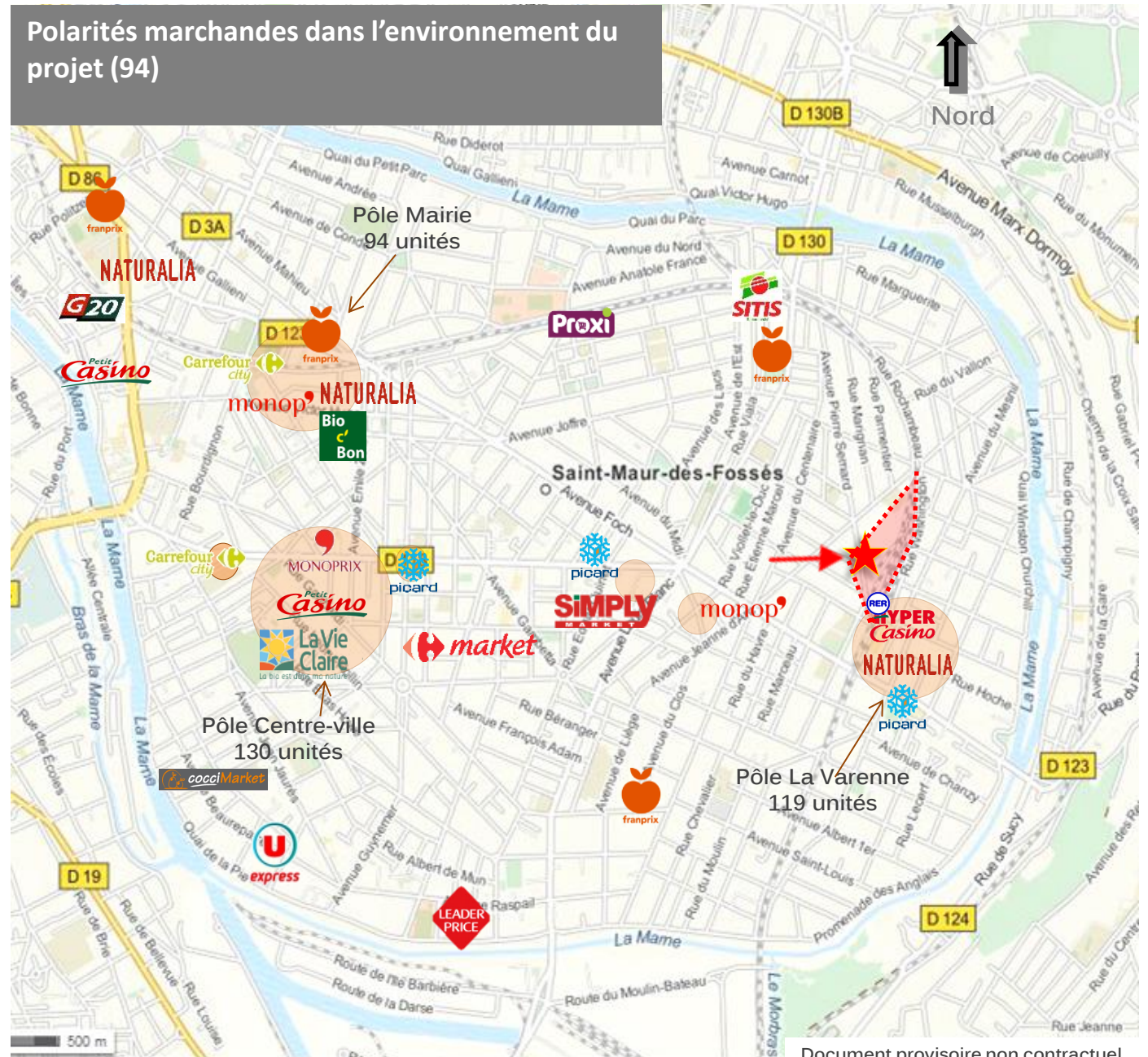
Population Insee	St Maur des Fossés	IDF
Population (2016)	74 893	12 117 131
Variation récente de la population (2011 / 2016, en %)	+0,02 %	+0,44 %
Part des CSP+	42 %	37 %

- La zone de chalandise du projet compte aujourd'hui 21.940 habitants auxquels s'ajoutent les futurs habitants de la ZAC des Facultés.
- Directement connecté à la gare de RER La Varenne – Chennevières (sortie de la Gare sur site).
- Une surreprésentation des CSP+, des indices de revenus élevés, une part importante de propriétaires, qui sont autant d'indicateurs d'un niveau de vie élevé, favorables au développement commercial.
- De 2008 à 2014 1 431 nouveaux habitants sur la ville.



Rappel de l'étude de potentiel

- Une zone de chalandise de 21 940 habitants (source INSEE 2015)
- A terme 23.000 habitants au sein de la zone proche, en comprenant les futurs habitants de la ZAC des Facultés.
- En cours de développement sur la commune : 225 logements supplémentaires à horizon 2021-2024.



Document provisoire non contractuel

Rappel de l'étude de potentiel

La future polarité commerciale de la ZAC de la Facultés est située au contact de la Gare de la Varenne-Chennevières, et constitue la principale zone d'aménagement en termes de densification : le pôle rayonnera sur toute la **partie est** de la commune.

La locomotive

- Le potentiel généré par la zone de proximité permet d'envisager le **développement d'une grande surface** comme locomotive de ce pôle sur une surface de plancher **d'environ 1.700 m²**.
- A terme, la construction de nouveaux logements du secteur des Facultés (estimé à 430 logements supplémentaires) permettra de consolider ce chiffre d'affaires.
- Elle est à proximité directe de la Gare RER A dont les flux atteignent 1,98 M de **voyageurs/an**.
- Un soixantaine de places de parking sont dédiées aux commerces.

L'offre d'accompagnement

L'offre d'accompagnement a été définie en fonction de la taille de la locomotive, de la concurrence et des besoins des actifs et des habitants.

Synthèse du programme envisagé	
Locomotive	1.700 m ² sdp
Offre complémentaire + cabinet médical	2.330 m ² sdp
Crèche	804 m ² sdp
Total	4.834 m² SDP

Le projet : ZAC des Facultés

Nouveau quartier de près de 60.000 m² :

28 400 m² de logements

7 250 m² de Résidence de personne âgées

4 000 m² de Résidence étudiante

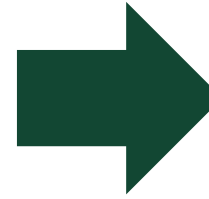
2 500 m² Un centre Aqualudique

4 000 m² Une offre Commerciale

804 m² Crèche de 60 berceaux

14 100 m² Equipements publics : Collège, Gymnase,

10 000 m² Parc paysagé



Un programme mixte et ambitieux

L'essentiel du programme résidentiel et les équipements seront livrés à l'issue de la phase 1, ce qui permettra d'envisager l'ouverture des commerces avant l'achèvement du projet.



Phase 1

Phase 1 bis

Phase 2



ENVIRONNEMENT

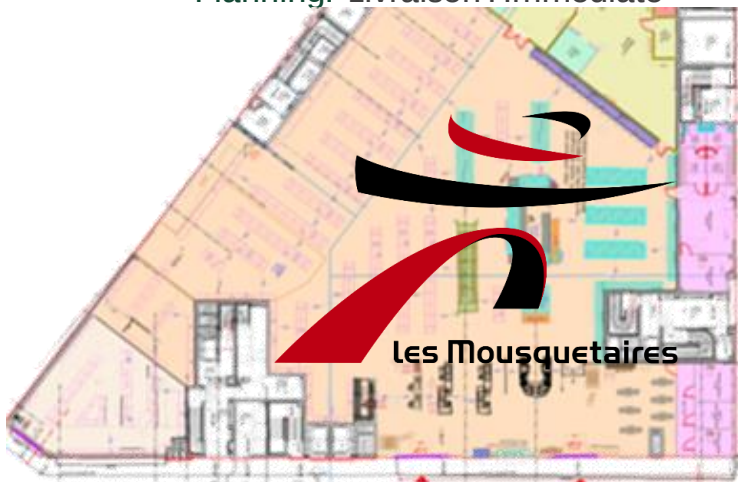
Le mail commercial de la ZAC des facultés se veut un lieu ouvert dans un nouveau quartier intergénérationnel respectueux de l'environnement. Ce dernier sera animé par ses divers commerces et services, dont des restaurants avec terrasses qui seront à proximité d'espaces paysagers en liens immédiat avec la gare RER A « La Varenne – Chennevières » et ses 1,98 millions de voyageurs.

Plan de merchandising

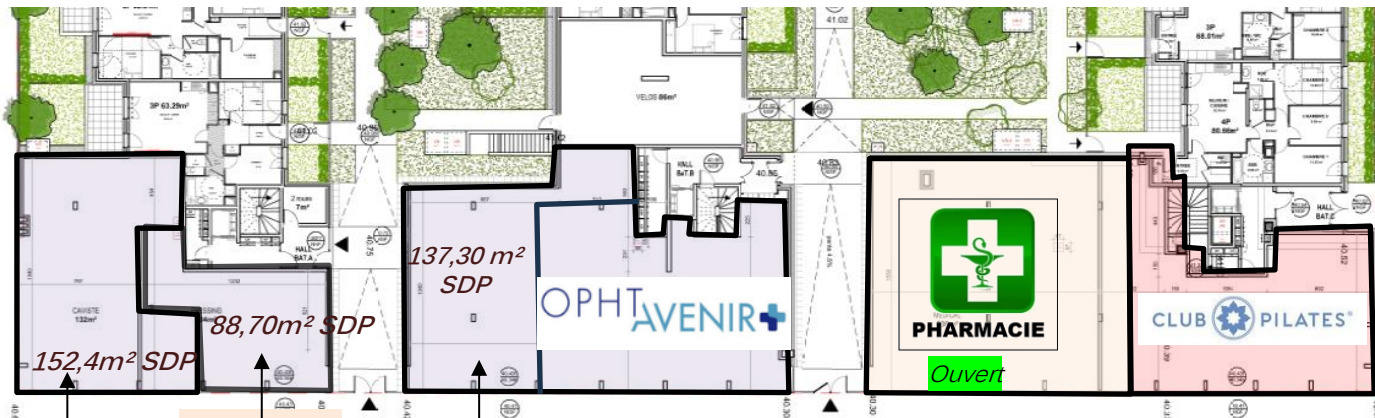


Plan de Merchandising ZAC des Facultés Saint Maur des Fossés

- Planning: Livraison : Immédiate

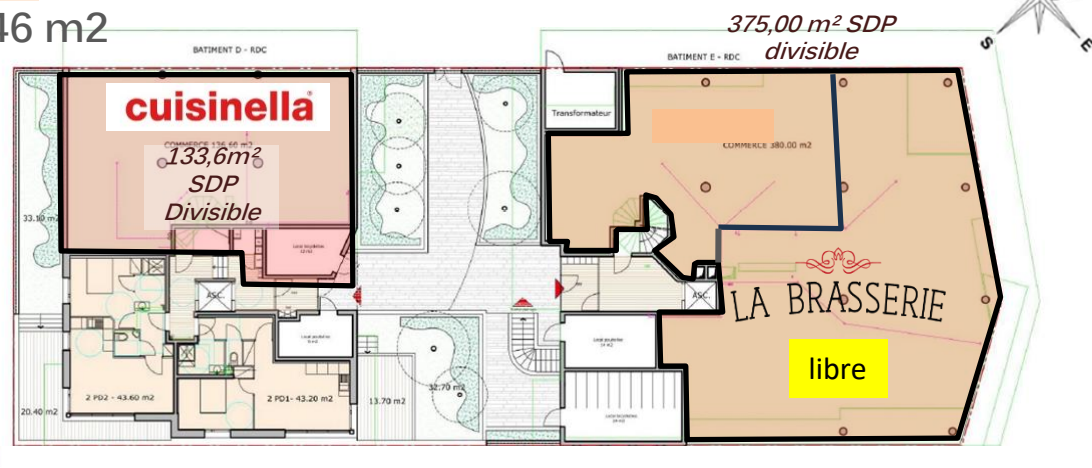
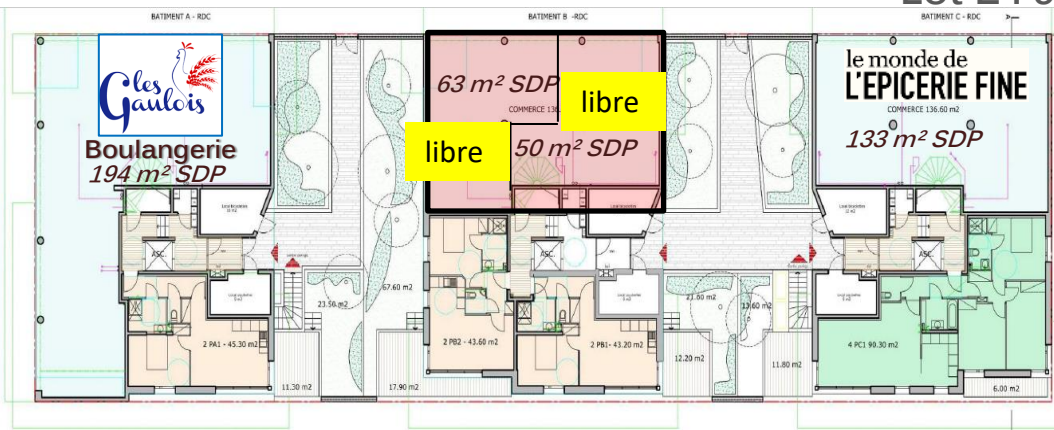


Lot D : 1837 m²



Lot C : 999 m²

Lot E : 946 m²



Plan non contractuel

Lot B : la crèche

■ Planning: Livraison : Livré



← Entrée des commerces: Rue Piétonne →



■ Proposer un lieu dédié au bien être et à l'éveil des enfants en complément de l'offre de proximité, permet d'apporter un confort pour les parents, et ce, dans un lieu unique pour leur famille.

Conditions commerciales

VILLE :	Saint Maur-Des-Fossés
ACTIVITES :	Toutes
DISPONIBILITE :	2023-2024
TYPE DE BAIL :	Bail commercial
SURFACES DE PLANCHER :	4834 m ² divisés en plusieurs cellules
LOYER CONTRACTUEL DE BASE :	Nous consulter suivant les activités
DROIT D'ENTREE :	Nous consulter
HONORAIRES :	30% HT du loyer annuel HT/HC
MODALITE DE PAIEMENT :	Trimestriel et d'avance
DEPOT DE GARANTIE :	3 mois du loyer HT/HC
TYPE D'INDICE :	I.L.C
INDEXATION :	Annuelle
REGIME FISCAL :	TVA



ZAC Des Faculté en chiffres

- ❖ Un nouveau quartier de 60.000 m² de surface de plancher autour d'une offre de logements de qualité :
- ❖ 430 logements
- ❖ Résidence personnes âgées et résidence étudiante
- ❖ Un centre aqualudique (piscine, spa...)
- ❖ Une offre commerciale diversifiée
- ❖ Une maison de santé
- ❖ Une crèche
- ❖ Des équipements publics : collège, gymnase
- ❖ Un parc de qualité de 10.000 m²

AVERTISSEMENT

YELLOWSTONE Immobilier informe les destinataires du présent document, que ce dossier de présentation à la date de sa diffusion a été établi sur la base d'informations fournies par le propriétaire lui-même ou par d'autres sources que YELLOWSTONE Immobilier a estimé approprié.

Le propriétaire et son représentant déclinent toute responsabilité quant à l'exactitude, la sincérité et l'exhaustivité des informations contenues dans le dossier de présentation et quant aux déclarations et garanties (expresses ou tacites) y afférentes. Le propriétaire et son représentant déclinent toute responsabilité quant aux éventuelles omissions qui seraient de nature à altérer la portée de ces informations et déclinent toute responsabilité éventuellement encourue au titre de toute communication écrite ou orale adressée au destinataire du dossier de présentation, à quelque titre que ce soit. L'attention des destinataires du dossier de présentation est attirée sur le fait qu'il leur appartient de déterminer la pertinence des informations contenues dans le dossier de présentation au regard de l'investissement proposé et de fonder leur propre jugement et analyse sur la base des informations jugées pertinentes par les destinataires. Le bailleur se réserve le droit de ne pas louer, de rejeter ou de mettre fin à toute discussion et/ou à tout type de proposition, sans aucune justification.

CONFIDENTIALITÉ

Le dossier de présentation est émis exclusivement pour les besoins de l'opération dans le cadre de laquelle Yellowstone Immobilier a été sollicité et au profit exclusif de chacun des destinataires. Les informations contenues dans ce dossier de présentation sont confidentielles et devront être traitées comme telles. A ce titre, chacun des destinataires de ce dossier de présentation s'interdit de divulguer à quiconque, de diffuser, citer, publier ou reproduire, totalement ou partiellement, ou d'utiliser à toute autre fin que ce soit, quelque information relative à ce dossier de présentation, à moins d'y être préalablement, par écrit autorisé par YELLOWSTONE Immobilier, conseil exclusif du vendeur.

Le contenu du présent document est communiqué uniquement à titre d'information. En outre, ce document n'est ni un document contractuel ni un document destiné à former la base d'un document contractuel.



Virginie AGUER

+33 6 30 83 06 69

virginie.aguer@fiminco.com

Patrice HABERT

+33 6 18 89 13 01

patrice.habert@fiminco.com

Rawi BAZERJI

+33 6 48 79 57 94

rawi.bazerji@yellowstonefrance.com