

JOUY-LE-MOUTIER (95) LOCAL COMMERCIAL



Appelez-nous : Aurélien FLORAND - Tél : 06.62.02.72.00 - Mail : a.florand@groupe-soppec.com

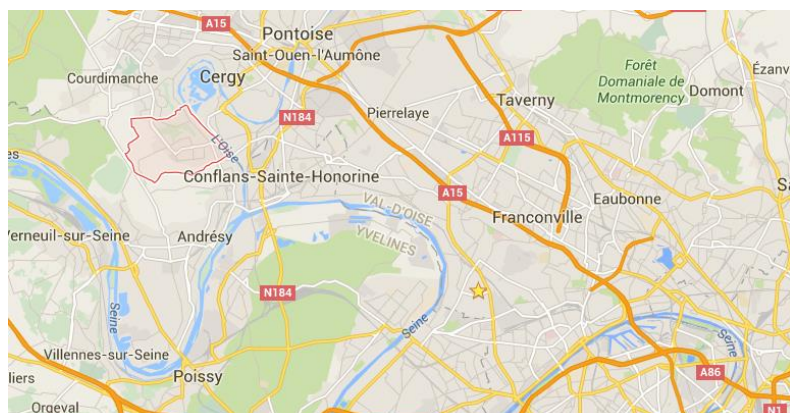
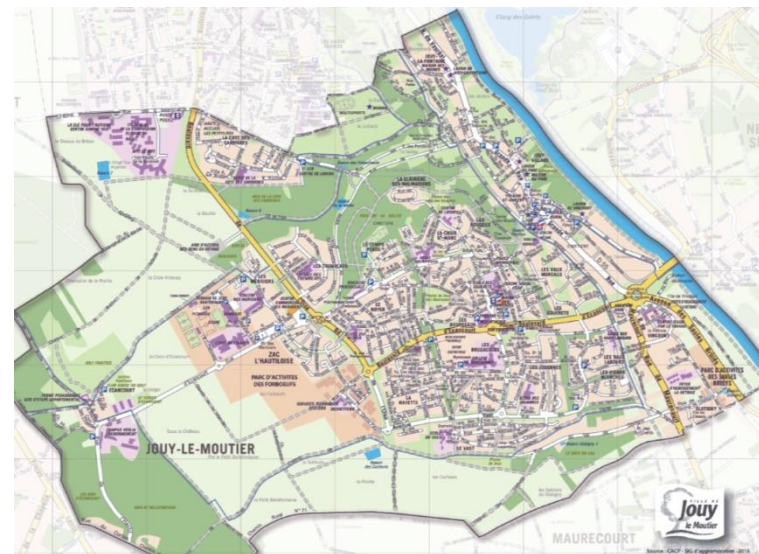
SOPPEC 
OPÉRATEUR DE COMMERCES

JOUY-LE-MOUTIER, UNE COMMUNE DE VILLE NOUVELLE EN PLEIN RENOUVEAU

Jouy-le-Moutier se situe à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Paris et au cœur de l'agglomération de Cergy-Pontoise, un territoire de près de **385.000 habitants, 143.000 salariés et le premier pôle d'emplois du département du Val d'Oise**.

Depuis l'intégration de la commune dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, sa population s'est accrue de 1.200 à **16.000 habitants**, de 1980 à aujourd'hui. Cet essor n'a aboli ni le passé, ni l'environnement rural. « Ville campagne » entourée par l'Oise et par les massifs boisés de l'Hautil, Jouy-le-Moutier offre à ses habitants **un cadre de vie préservé**.

En voiture, la commune se situe à 5 minutes de l'entrée de l'autoroute 15. La gare la plus proche de Jouy-le-Moutier est celle de Neuville-Université sur la ligne A du RER et sur le réseau Transilien Paris Saint-Lazare de la SNCF. Le réseau de la STIVO dessert Jouy-le-Moutier par les lignes 34 sud, 40, 47 et 48.



Données INSEE de 2021 :

- 17.175 habitants. Densité : 2.500 habitants/km², dont 23 % ont de 0 à 14 ans, 62 % ont de 15 à 59 ans et 15 % ont plus de 60 ans.
- **Revenu moyen net : 24.800 € / unité de consommation.** En France métropolitaine, le revenu fiscal médian par unité de consommation est de 23.080 euros.
- 800 entreprises proposant **2.500 emplois** dont 85 % dans le tertiaire.

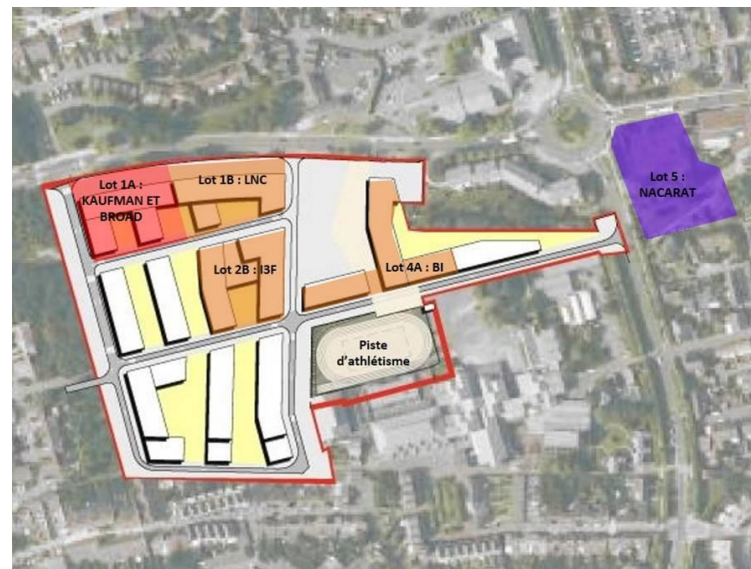
* Sources : INSEE, Mairie de Jouy-le-Moutier, Cergy Pontoise Aménagement.

UN PROJET DYNAMIQUE DE REVALORISATION ET DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Tirant parti des atouts qu'offrent une « ville à la campagne », la municipalité de Jouy-le-Moutier et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ont lancé un vaste programme d'aménagement et de rénovation sur trois secteurs clés de la commune : Éguérets, Bruzacques, et Forbœufs.

L'objectif de ce projet d'aménagement est multiple :

- augmenter et diversifier l'offre d'habitat grâce à la construction de **1.000 à 1.200 logements supplémentaires**,
- développer aux Bruzacques un **véritable centre-ville**, vivant et attractif : logements, commerces, marché forain et services publics,
- faciliter l'utilisation des transports en commun et les circulations douces,
- étendre le parc d'activités du secteur des Forboeufs.



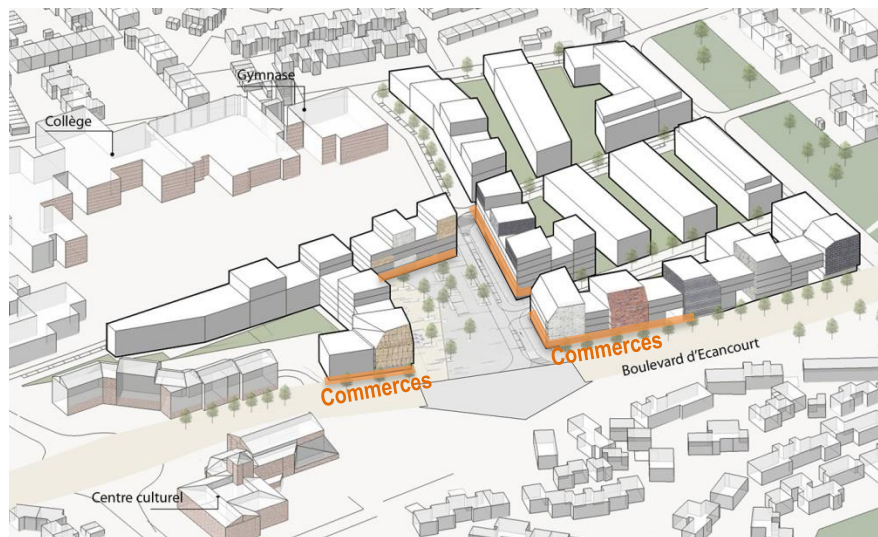
Le projet a été pensé dans une nouvelle logique d'urbanisation, respectueuse des spécificités de chaque secteur. Le programme global des constructions est de **138.000 m² livrés**, répartis :

- 99.800 m² de logements,
- 30.000 m² de locaux d'activités,
- 3.200 m² de surfaces commerciales,
- 5.000 m² d'équipements publics dont la Maison de la Petite Enfance, la Maison de la solidarité et la reconstitution du pôle tennis, foot et athlétisme.

UN POUMON COMMERCANT NEUF AU CŒUR DE LA VILLE

Le secteur Bruzacques devient aujourd'hui le **cœur administratif, commercial et culturel de la commune**. Aménagé autour d'une nouvelle place publique, la place du Bien Être, il est relié aux équipements (collège Guillaumet, centre culturel, pôle commercial des Éguérets) et à l'ensemble des quartiers environnants (Hayette, Bourseaux, Éguérets, Village, Jouannes) par des liaisons douces. Accessible à pied, à vélo, en transports en commun et en voiture, cette nouvelle centralité accueille **500 logements supplémentaires** (37.000 m² de surfaces).

La place du Bien-Etre accueille les commerces et le nouveau marché, desservie par le **boulevard d'Eancourt**, l'**axe structurant de la ville, équipé d'un tourne-à-gauche : 3.200 m² de commerces** en pieds d'immeubles de logements.



ORGANISATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE



Le pôle commerçant formant le nouveau cœur de ville se situe sur l'emplacement le plus visible et le plus attractif de Jouy-le-Moutier :

- **Continuité de vitrines autour de la place urbaine.** Cette dernière est animée et dynamisée par **les terrasses des restaurants** et le marché forain de la Ville (2/semaine).
- **Sur l'axe routier structurant de la Ville**, le boulevard Écancourt (10.000 voitures/jour)
- **30 places de stationnement en poche sur la place urbaine** règlementées zone bleue, et **70 places en sous-sol dans un parking clientèle dédié aux commerces**, situé au premier sous-sol, sous le supermarché Intermarché.
- En face des arrêts de bus,
- En face du pôle administratif et du collège Henri Guillaumet (600 élèves).



DERNIERE OPPORTUNITE DISPONIBLE



PLAN DE MERCHANDISING – JANVIER 2025

échelle

1/500

LA RECOMMERCIALISATION D'UNE PATISSERIE

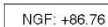
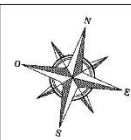


CONDITIONS TECHNIQUES, JURIDIQUES ET FINANCIERES

Surface :	85 m ²
Bail commercial :	3/6/9
Loyer annuel :	26 400 € HT HC
Charges annuelles :	1 030 € HT
Dépôt de garantie	3 mois de loyer HT
Taxe foncière 2024 :	1 923 €
Frais de commercialisation :	30% du loyer annuel
Droit d'entrée :	10 000 €
Extraction :	OUI
ERDF :	TJ < 119 Kva



PLAN DU LOCAL



PMR →

NGF: +86.78

NGF: +86.78

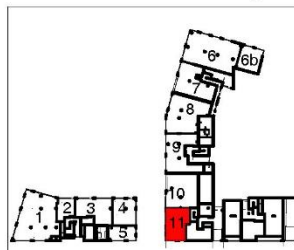
raccord gaz



37 rue des Acacias
75017 Paris

ZAC de l'Hautil-Oise - LOT 4
95280 Jouy-le-Moutier

PLAN DE VENTE



COMMERCE

COMMERCE

11

ETAGE

0

GLA:

85,00 m²

Le plan est réalisé sur la base de l'avant-projet béton. La SCI se réserve la possibilité d'apporter des modifications de dimensions, d'équipements et de nivellement en fonction des contraintes techniques de construction.

Les rebords, soffites et canalisations ne sont pas tous représentés. Les attentions techniques (y compris les gaines) et les éléments structuraux sont donnés à titre indicatif sur le plan mais leurs localisations et leurs dimensions devront faire l'objet d'une vérification sur site par le client.

La SCI ne pourra être tenue pour responsable des nivellements extérieurs, des derniers à être réalisés par un tiers, soit l'Aménageur du quartier.

INDICE :

DATE: 22/11/2017



15, rue Rouget de L'Isle - 92400 COURBEVOIE

Tél. : 01 45 72 42 98

E-mail : contact@groupesoppec.com – www.groupesoppec.com

Les photographies ont été réalisées par Jelena Stajic et Thomas Pirel.