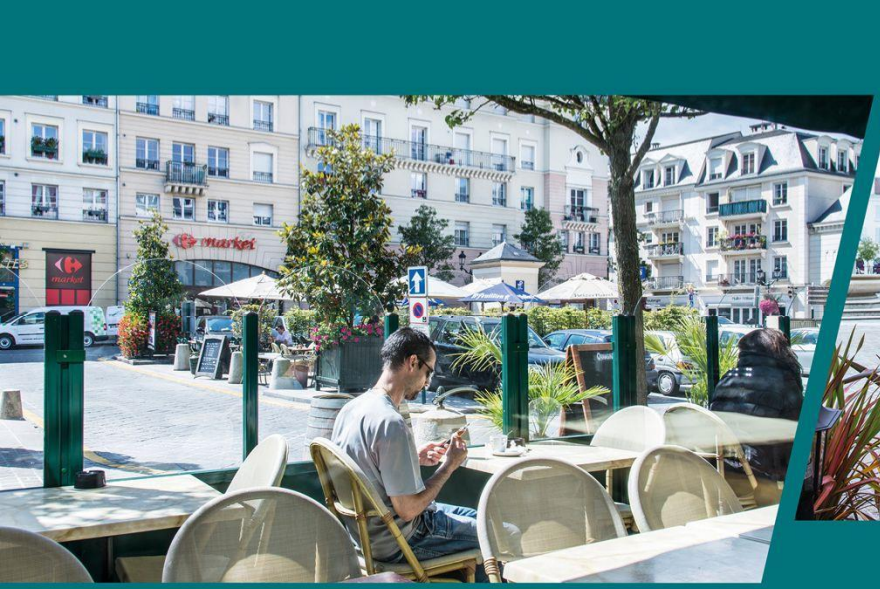
BUSSY-SAINT-GEORGES (77)
« CŒUR 2 BUSSY »



Appelez-nous : Vincent CARTIN- Tél : 07.48.94.13.38 - Mail : v.cartin@groupesoppec.com

SOPPEC

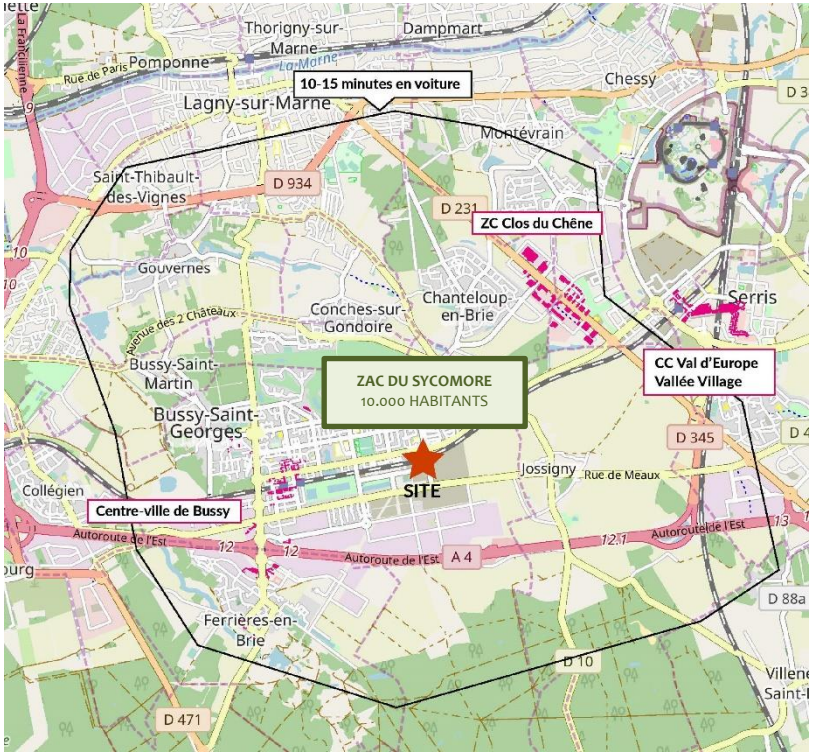
OPÉRATEUR DE COMMERCES

BUSSY-SAINT-GEORGES, UNE COMMUNE COSMOPOLITE, EN PLEIN ESSOR

Bussy-Saint-Georges est située dans l'est parisien, à Marne-la-Vallée, en Seine-et-Marne, tout proche de Disneyland Paris. Desservie par l'autoroute A4, à mi-chemin des deux aéroports, de la gare RER A, des lignes de bus, et non loin de la gare TGV de Chessy Marne-la-Vallée.

La ville compte aujourd'hui 26.970 habitants et dépassera les 40.000 à l'achèvement de ses projets d'urbanisation (entrée de ville, ZAC du Sycomore).

La configuration actuelle du commerce se concentre en centre-ville. L'arrivée de nouveaux logements sur la **ZAC du Sycomore** entraine une nouvelle demande en commerces afin de compléter celui existant. **Le projet consiste à créer une 2ème centralité, à l'est de la Ville : « Cœur 2 Bussy. »**



Données INSEE de 2021 :

- Démographie : **26.571 habitants**, densité : 1.984 habitants/km², 11.038 ménages, **32% de cadres**.
- **Revenu fiscal médian : 39.700 €/foyer.** En France métropolitaine, le revenu fiscal médian par unité de consommation est de 23.080 euros.
- 2.320 entreprises proposant **9.456 emplois** dont 86 % dans le tertiaire.
- **45%** de la population **utilise la voiture** pour se rendre au travail (26% ont 2 voitures ou plus).

* Sources : INSEE, état civil, DGFIP.

CŒUR 2 BUSSY : UNE ZONE DE CHALANDISE CONSÉQUENTE

HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

ACTIFS ACTUELS ET FUTURS À PROXIMITÉ DU PROJET

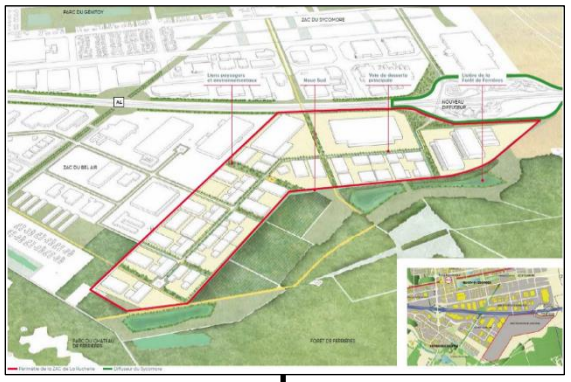
7.128 habitants au sein du quartier des Cent Arpents.

10.000 habitants au sein de la ZAC du Sycomore, dont la moitié en place lors de l'ouverture au public des commerces.

2.948 actifs localisés dans la ZAC Eiffel : une clientèle potentielle sur le temps du midi ; une offre de restauration aujourd'hui peu variée à diversifier.

4 hectares d'activités développés au sein du projet, soit **400 à 450 actifs supplémentaires potentiels.**

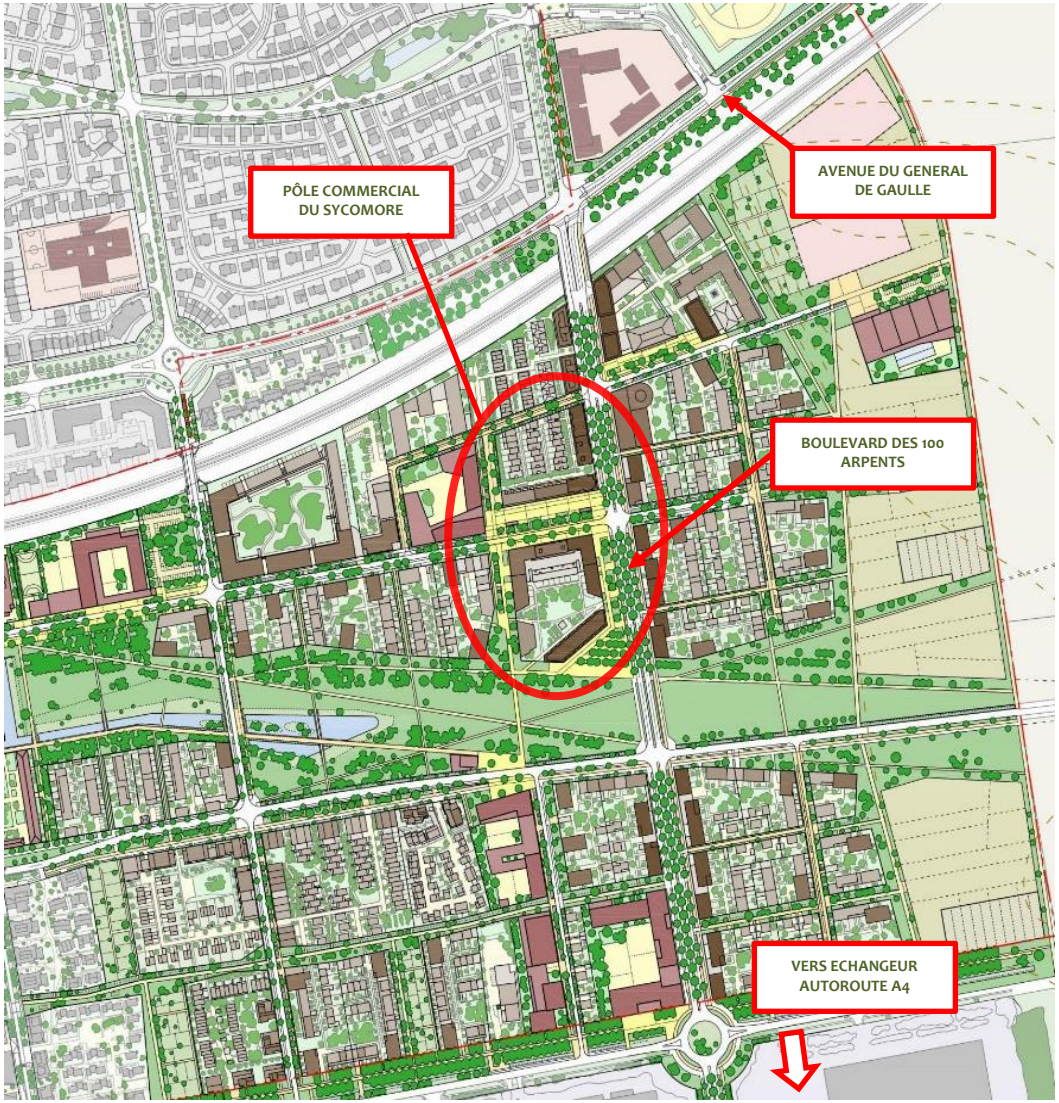
Le diffuseur de l'A4 qui connecte la ZAC Eiffel et la ZAC du Sycomore en **2027**.



La ZAC de la Rucherie s'étend sur environ 80 hectares au sud de la ZAC.

L'enjeu est de développer une nouvelle zone d'activités renouvelant ainsi le stock de terrains disponibles à vocation **économique**, pour l'installation et la croissance d'entreprises qui généreraient environ **3 000 emplois**.

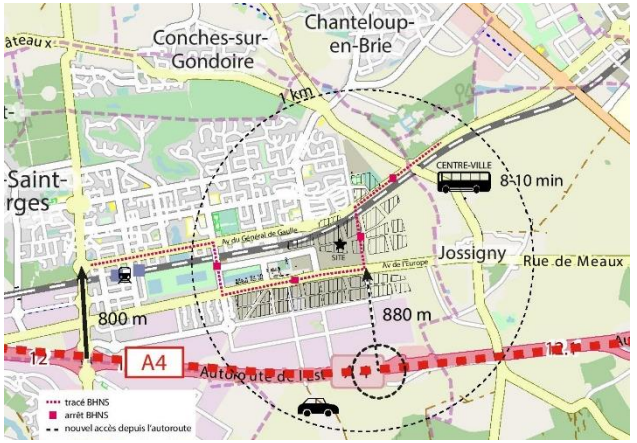
LA ZAC DU SYCOMORE : UNE VILLE DANS LA VILLE



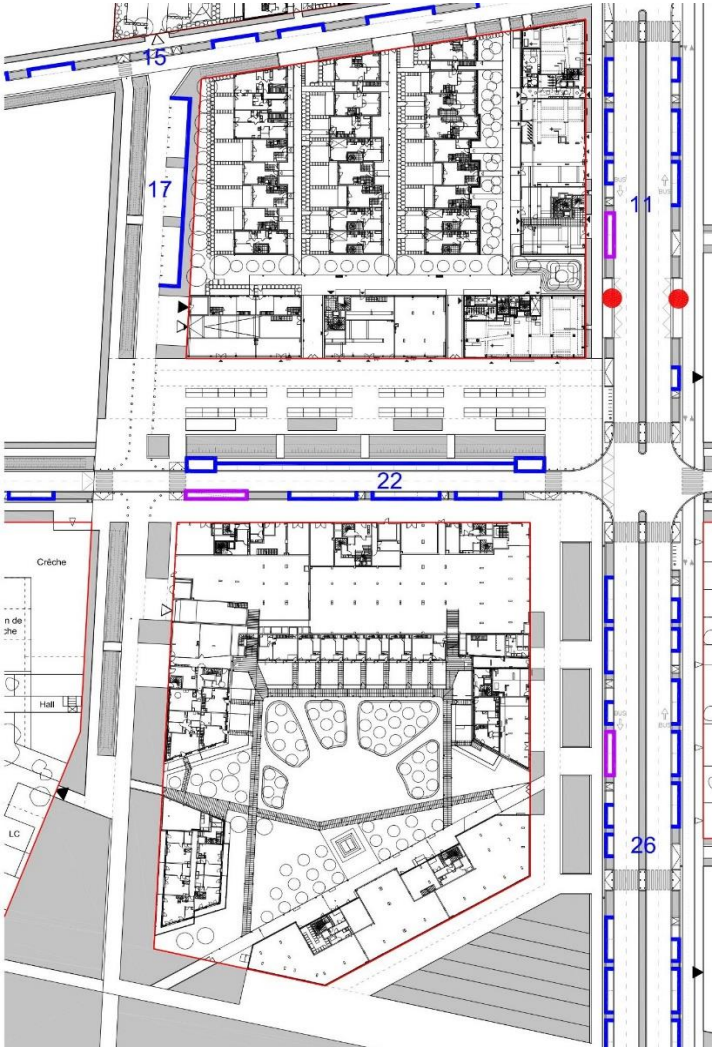
Le projet consiste à créer ex nihilo un nouveau quartier au sein de la ZAC du Sycomore, labellisée **écoquartier**. Ce nouveau pan de ville constitue une nouvelle centralité et **un véritable pôle urbain.** L'offre commerciale sera animée par l'implantation d'une offre en adéquation avec les besoins des riverains et des salariés. Le projet porte une grande qualité dans les espaces publics (parc de 16 hectares) et la couture avec l'existant.

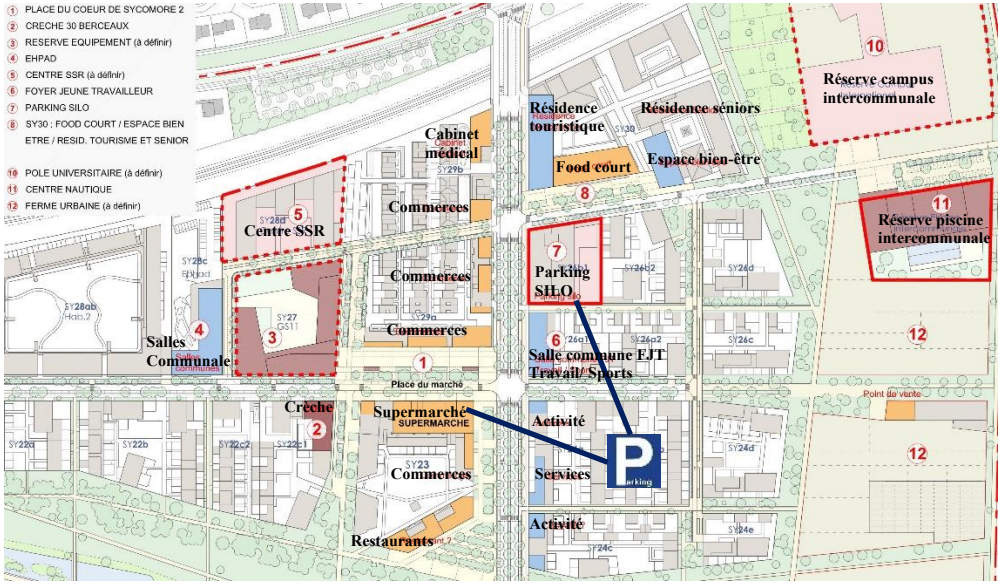
L'ensemble développe **4.500 nouveaux logements, 4.500 m² de commerces organisés autour d'une place** et 40.000 m² d'équipements (crèche, école, collège, médiathèque).

La place commerçante se situe à un **endroit stratégique** où se croise le boulevard des Cent arpents et ses 15.000 véhicules/jour et l'avenue du Général de Gaulle avec ses 25.000 véhicules/jour. Le quartier sera **directement relié en 2027 à l'A4** grâce à un nouvel échangeur.



DE NOMBREUX ÉQUIPEMENTS ET STATIONNEMENTS PUBLICS





Les **équipements** publics comprennent deux groupes scolaires, un collège, un pôle médical, un campus international, un gymnase et d'un grand Parc.

Les stationnements de surface sont gérés en zone bleue (ou équivalent) sur l'espace public. **Un parking de 60 places** se trouve **sous le supermarché**, pour la clientèle. Un **parking public en silo de 280 places** se trouvera **en face des commerces**.

Des aménagements paysagers qualitatifs avec des venelles piétonnes et cyclables permettront également un accès favorable au pôle commercial Cœur 2 Bussy.

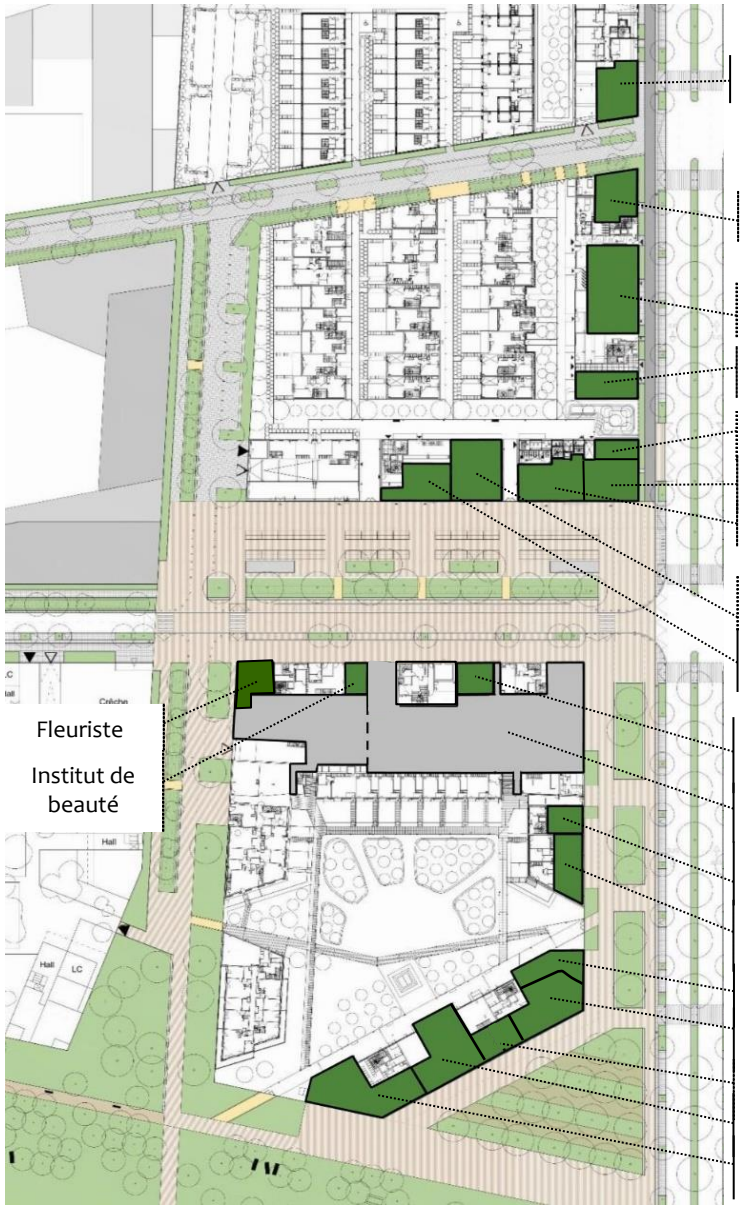
UN PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN DE GRANDE QUALITÉ

Photos : avril 2025

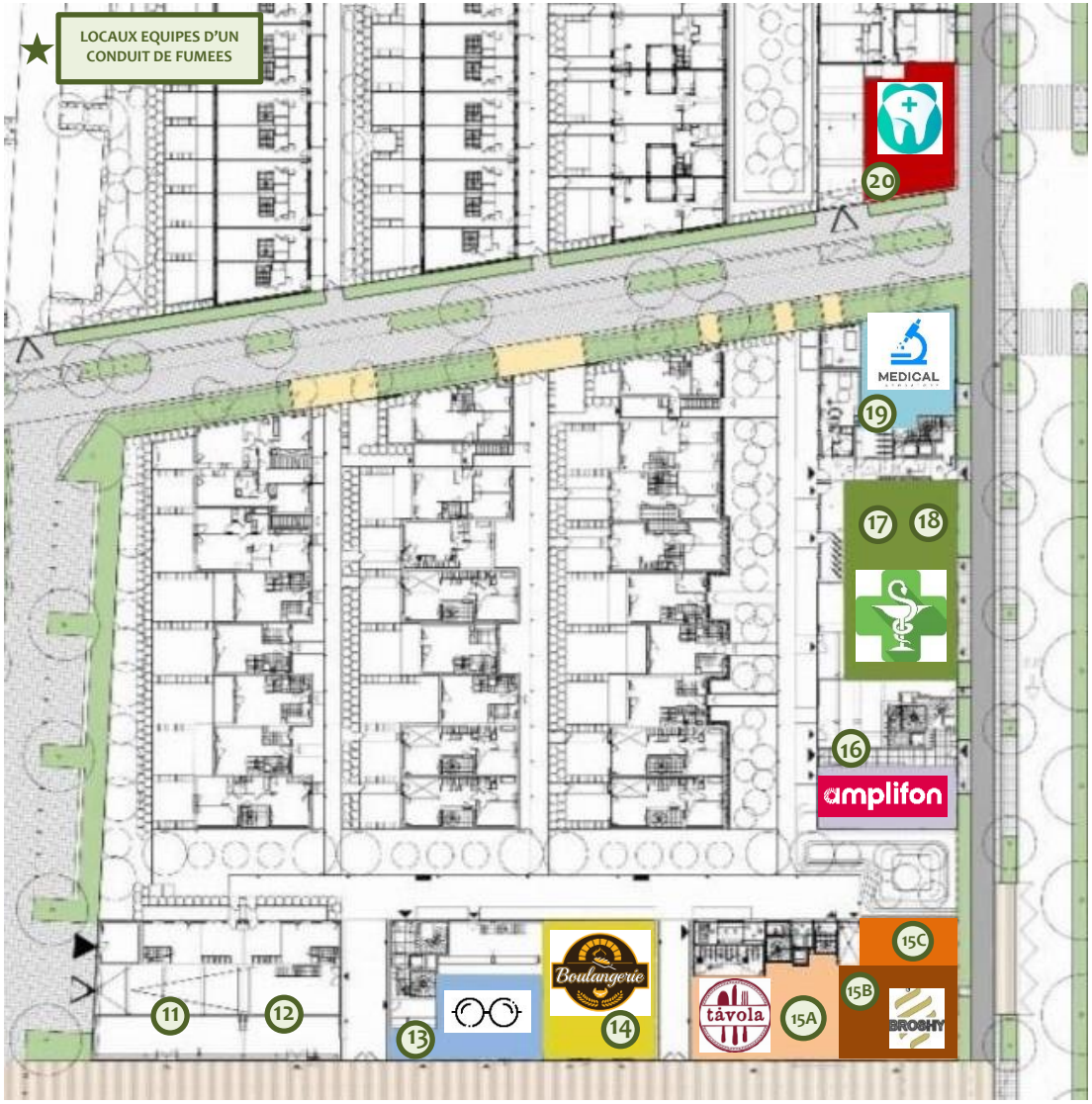
PLAN D'IMPLANTATION DES COMMERCES CŒUR 2 BUSSY

Nous garantissons aux commerçants :

- De devenir **propriétaire de votre fonds** dans des conditions idéales et selon votre goût,
- De créer un fonds à forte valeur ajoutée, **dans une polarité à fort potentiel** commercial,
- **Un emplacement central**, visible, situé sur un territoire avec du pouvoir d'achat,
- **Proximité** immédiate avec le parc du **Sycomore,**
- Des **stationnements** pour la clientèle,
- Un local neuf construit suivant les **normes actuelles** (accès, charges, gaines techniques),



SURFACES ET ACTIVITÉS PRIVILÉGIÉES – LOT SY29 – LIVRAISON IMMÉDIATE



- Commerces n°11 et n° 12 : ville
- Commerce n° 13 : OPTICIEN : loué
- Commerce n°14 : BOULANGERIE - loué
- Commerce n°15A : RESTAURATION - loué
- Commerce n°15B : RESTAURATION - loué
- **Commerce n°15C – 55 m² – disponible**
- Commerce n°16 : AUDIOPROTHESISTE - loué
- Commerce n°17 / 18 : PHARMACIE - loué
- Commerce n°19 : LABORATOIRE D'ANALYSES - loué
- Commerce n°20 : CABINET DENTAIRE - loué

SURFACES ET ACTIVITÉS PRIVILÉGIÉES – LOT SY23 – LIVRAISON T1 2025

- Commerce n°1 : RESTAURANT - loué
- **Commerce n°2A : 244 m² – disponible**
- **Commerce n°2B : 90 m² – disponible**
- Commerce n° 3A : BRASSERIE TABAC - loué
- **Commerce n° 3B : 131 m² - disponible**
- Commerce n°4 : POISSONNERIE - loué
- **Commerce n°5 : - 61 m² - disponible**
- Commerce n°6 : SUPERMARCHE - loué
- Commerce n°7 : SALON DE COIFFURE - loué
- **Commerce n°8 : 69 m² - disponible**
- **Commerce n°10 : 173 m² - disponible**

SOPPEC

OPÉRATEUR DE COMMERCES

CONTACTEZ-NOUS :

Aurélien FLORAND

Directeur commercial & développement

Tél: 01.85.74.30.35
Mob: 06.62.02.72.00

a.florand@groupesoppec.com

Vincent CARTIN

Responsable commercialisation

Tél: 01.85.74.30.31
Mob: 07.48.94.13.38

v.cartin@groupesoppec.com

DOSSIER DE CANDIDATURE

PERSONNE MORALE

Adresse du local commercial :

SOCIETE

- Dénomination :
- Adresse du siège social :
- Téléphone et télécopie :
- Objet social :
- Capital social :
- Numéro RCS : Code APE :

REPRESENTANT DE LA SOCIETE

- Nom - Prénom :
- Adresse personnelle et n° de téléphone :
- Date et lieu de naissance
- Nationalité Situation de famille :
- Fonction exercée au sein de la Société
- Précédente activité Salarié Indépendant
- Nom et adresse du précédent employeur :

PIECES A JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

Pour les sociétés déjà immatriculées :

- *Original de l'extrait K bis*
- *Photocopie des statuts*
- *R.I.B.*
- *Photocopie de la pièce d'identité du gérant,*
- *justificatif de son domicile et de ses ressources*
- *Photocopie des 3 dernières quittances de loyer du commerce actuel*
- *Photocopie du dernier bilan*

Pour les Sociétés en cours de constitution *:*

- *Projet de statuts*
- *Etude de marché et compte d'exploitation prévisionnel*
- *Photocopies des pièces d'identité des futurs associées*
- *Justificatif des ressources actuelles et du domicile du futur gérant + R.I.B*

DATE ET SIGNATURE

DOSSIER DE CANDIDATURE

PERSONNE PHYSIQUE

Adresse du local commercial :

ACTIVITE ENVISAGEE :

❑

IDENTITE

- ❑ Nom - Prénom :
- ❑ Adresse personnelle et n° de téléphone :
- ❑ Date et lieu de naissance
- ❑ Nationalité
- ❑ Situation de famille :
- ❑ Profession actuelle : Salarié Indépendant
- ❑ Nom et adresse du précédent employeur :

PIECES A JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

Pour une création d'activité :

- *Etude de marché et compte d'exploitation prévisionnel*
- *Photocopies de la pièce d'identité*
- *Justificatif des ressources actuelles et du domicile du candidat*

Pour une activité déjà existante :

- *Photocopie des 3 dernières quittances de loyer du commerce actuel*
- *Photocopie du dernier bilan*
- *Extrait K bis –*
- *R.I.B.*
- *Photocopie de la pièce d'identité, justificatif des ressources actuelles et du domicile du candidat*

DATE ET SIGNATURE

Lettre d'intérêt

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à nos différentes discussions concernant le projet de **.....**
Nous vous confirmons notre intérêt pour ce projet aux conditions suivantes :

- Nature juridique des locaux :

- Adresse du local:

- Descriptif : **local de …… m² GLA.** Le local sera livré brut de béton, fluide en attente (eau/eaux usées/électricité), fermetures provisoires et devra être conforme à la règlementation applicable (ERP notamment) en vigueur

- Destination des lieux :

- Nature du bail : **bail commercial**

- Durée :

- Date de livraison **:**

- Modalités de résiliation : **triennale**

- Loyer annuel HT/HC :

- Indice de révision annuelle : **dernier indice ILC publié au jour de la signature du bail**

- Régime fiscal : **TVA**

- Taxe foncière : **à la charge du preneur**

- Mode de paiement : **par trimestre d'avance par virement bancaire**

- Franchise de loyer :

- Honoraires de commercialisation : **30% du loyer annuel HT HC**

- Autres clauses du bail :

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions de recevoir, Cher Monsieur, nos salutations les meilleures.

Date et Signature(s)

SOPPEC

OPÉRATEUR DE COMMERCES

15, rue Rouget de L'Isle - 92400 COURBEVOIE
Tél. : 01 45 72 42 98