

# DRAVEIL (91)

## COMMERCES EN ZAC DU CENTRE-VILLE



Appelez-nous : Vincent CARTIN- Tél : 07.48.94.13.38 - Mail : [v.cartin@groupesoppec.com](mailto:v.cartin@groupesoppec.com)

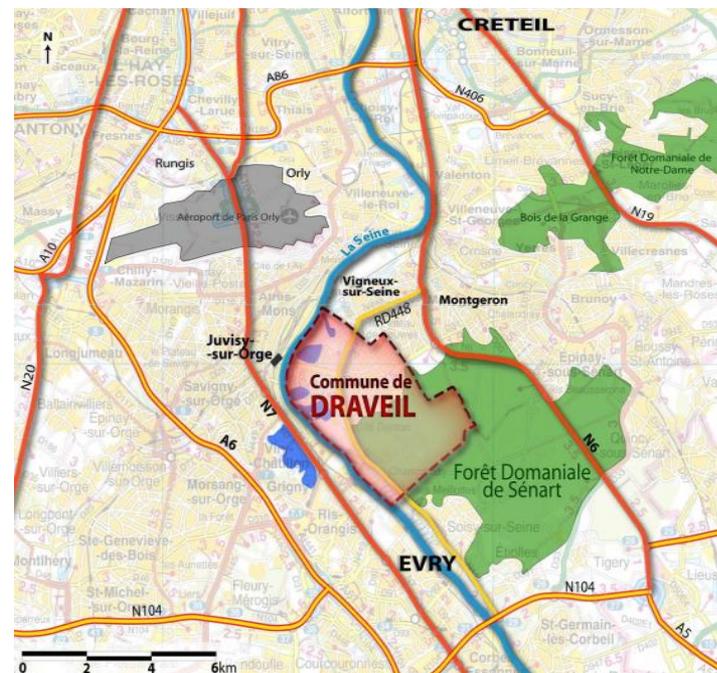
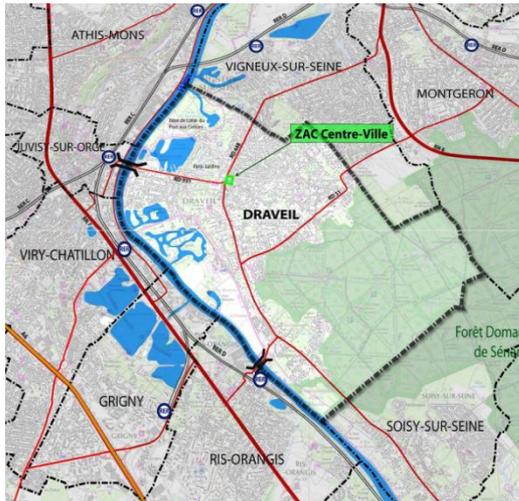
**SOPPEC**   
OPÉRATEUR DE COMMERCES

# DRAVEIL, UNE COMMUNE AISÉE, DENSE ET BIEN DESSERVIE

Draveil se situe à une vingtaine de kilomètres au sud de Paris et au cœur de l'agglomération de Val d'Yerres Val de Seine, un territoire de près de **178.000 habitants, 33.250 salariés et l'un des premiers pôles d'emplois du département de l'Essonne.**

Les autoroutes A6, A10 et A86 sont situées à moins de 10 km. Les routes nationales N6 et N7 bordent la commune à l'est et à l'ouest. Draveil est traversée du nord au sud par la RD448 et d'est en ouest par la RD931 : la Ville bénéficie d'une bonne desserte par le réseau routier régional. La gare RER de Juvisy-sur-Orge, située à un kilomètre du centre-ville de Draveil, est desservie par le RER C et le RER D.

Le tissu urbain se développe de part et d'autre des axes routiers RD448 et RD931. **Le croisement de ces deux axes s'effectue au droit de l'église Saint-Rémy, sur la place de la République, au pied de la ZAC du centre-ville.**

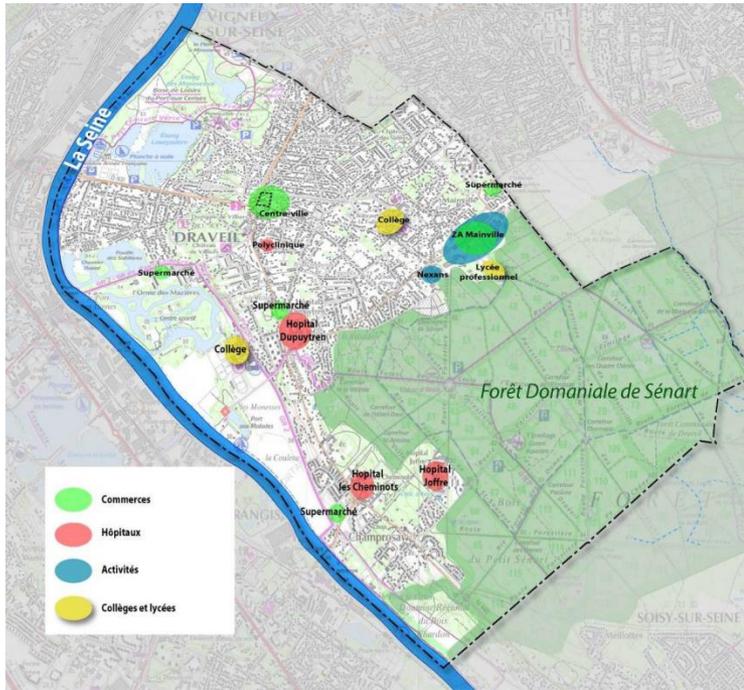


## Données INSEE de 2015 :

- Démographie : 29.300 habitants, densité : 1.860 habitants/km<sup>2</sup>, 11.276 ménages.
- **Revenu moyen net : 23.800 € / unité de consommation.** En France métropolitaine, le revenu fiscal médian par unité de consommation est de 18.400 euros.
- 1.937 entreprises proposant **6.717 emplois** dont 85 % dans le tertiaire.

\* Sources : INSEE, état civil, DGFIP.

# UNE ARMATURE COMMERCIALE STRUCTURÉE

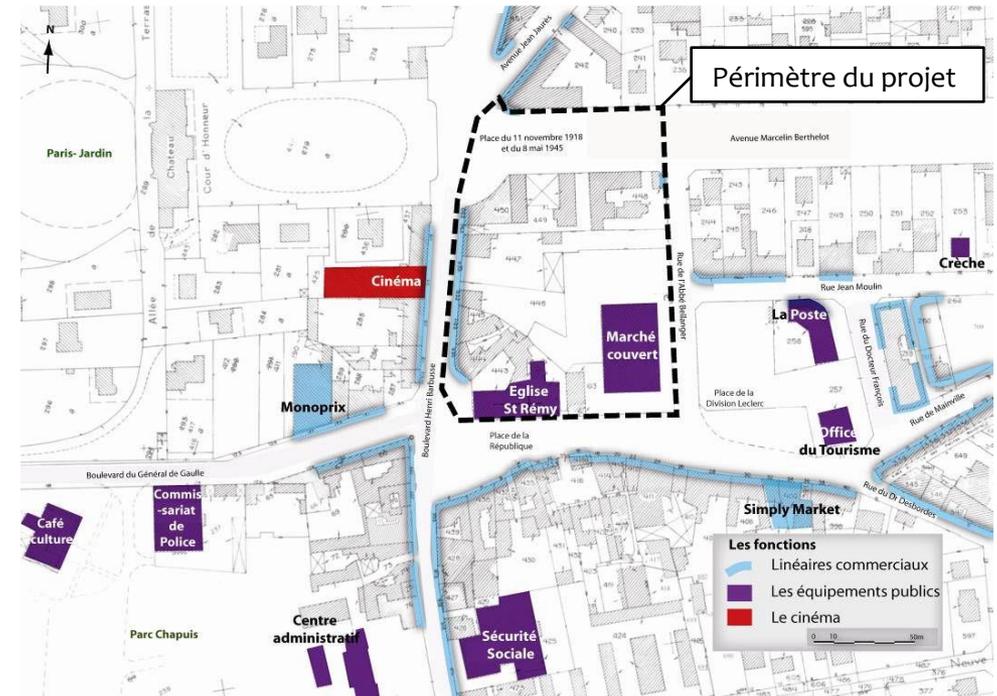


Le marché se tient tous les jeudis et dimanches, il réunit **140 exposants** qui attirent de nombreux chalandes en centre-ville. Le cœur névralgique se situe place de la République. Tous les types de commerces sont représentés dans le centre-ville, excepté les **activités de type bio et les établissements de restauration**, faute de terrasses exploitables notamment. Le projet accueillera l'enseigne La Vie Claire qui a signé son bail sur 440 m<sup>2</sup>.

Les nouveaux commerces viendront « fermer » le polygone commerçant du centre-ville.

Draveil développe une centaine de magasins sur le territoire dont **50% en cœur de ville**. Il existe en fait deux zones commerçantes : le centre-ville animé par une Auchan Super et la ZA de Mainville animée par un Carrefour Market.

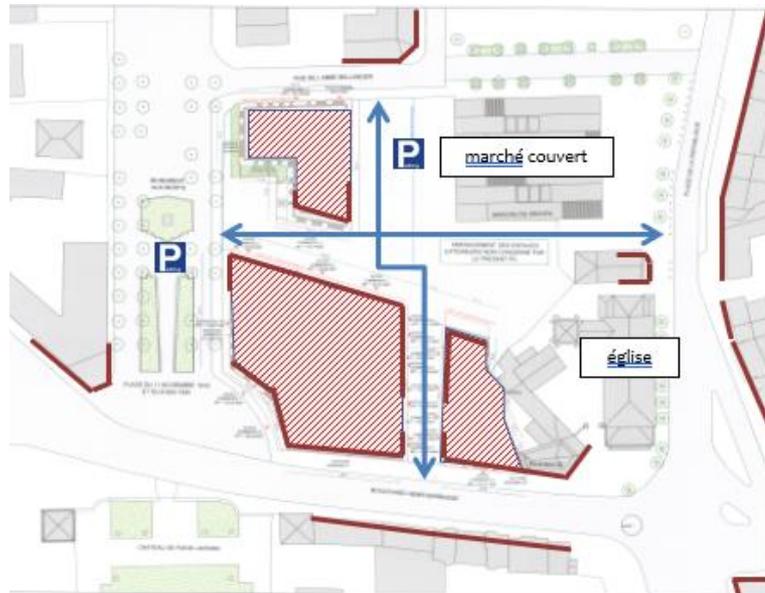
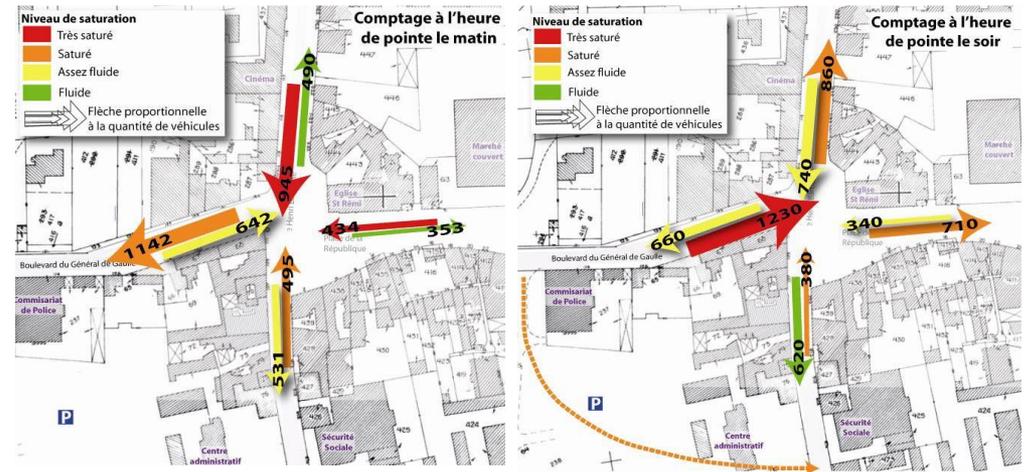
Le centre-ville constitue majoritairement un quartier d'habitat et d'activités commerciales. Il a une fonction centrale en raison de la **présence des équipements commerciaux et du marché**, ainsi que de la **présence des principaux équipements administratifs** : Mairie, commissariat de police, office de tourisme, la Poste, le Trésor Public et la Maison pour l'emploi.



# UN SITE BIEN IRRIGUÉ, LE STATIONNEMENT PUBLIC ORGANISÉ

Le site donne sur la place de la République, laquelle connaît le matin et le soir des pics de circulation jusqu'à saturation à plus de 1.000 véhicules/heure, l'avenue du générale de Gaulle menant au franchissement de la Seine et à la gare RER de Juvisy. **Une excellente visibilité pour les nouveaux commerces.**

Le stationnement est bien présent dans le centre-ville sous plusieurs formes : **500 places**, plus 317 places du parking du centre administratif. Elles sont réparties pour l'essentiel dans des parkings regroupés et quelques places le long des voies. **Une excellente accessibilité pour les nouveaux commerces, avec des poches de stationnement tout autour.**



# UN NOUVEAU SOUFFLE AU POUMON COMMERCANT DU CENTRE-VILLE

## LE CARRE SAINT-REMY :

- 1.800 m<sup>2</sup> de commerces neufs, disponibles à la location ou à la vente
- **Emplacement prime, central**
- Intégration du linéaire marchand dans le tissu existant
- Commerces et services de proximité :  
Librairie, salon de thé, restaurants, opticien, maison médicale,
- **Surfaces : de 70 m<sup>2</sup> à 440 m<sup>2</sup>**

## REOUVERTURE DU CINÉMA L'ORANGERIE, EN FACE DU PROJET

- réhabilitation et mise aux normes du cinéma fermé depuis 2017,
- situé en face de la ZAC du Carré Saint Rémy
- capacité de 285 places,
- ouverture courant 2024,



### ILS NOUS ONT REJOINT

PEPPER GRILL,  
*Restaurant Fast Casuel*



PIZZA TIME – POKENIO,  
Restaurant de pizza et poke bowl



ROC ECLERC,  
Pompes funèbres



SG MEDICAL SOLUTIONS,  
Centre médico-dentaire



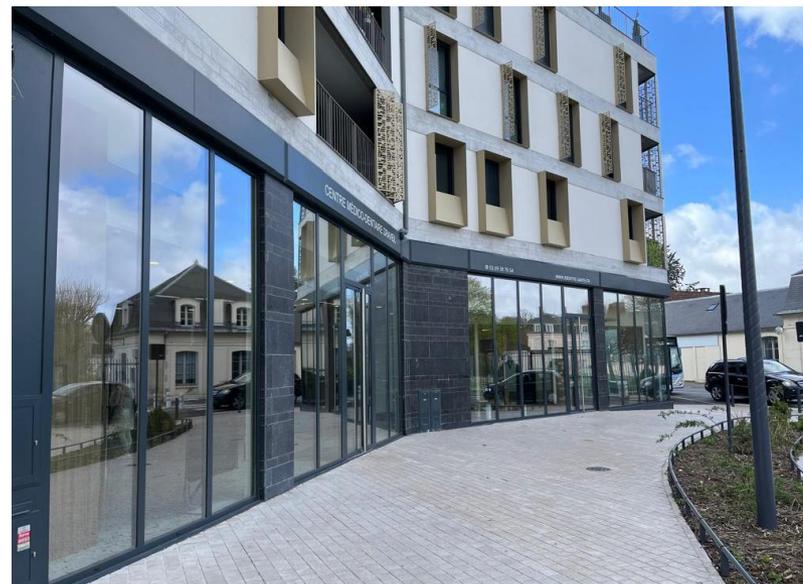
CORNER SHOP COFFEE,  
Café et salon de thé



LA MAISON DES FEUILLES,  
Librairie



# LE CARRÉ SAINT REMY : UN PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN DE GRANDE QUALITÉ



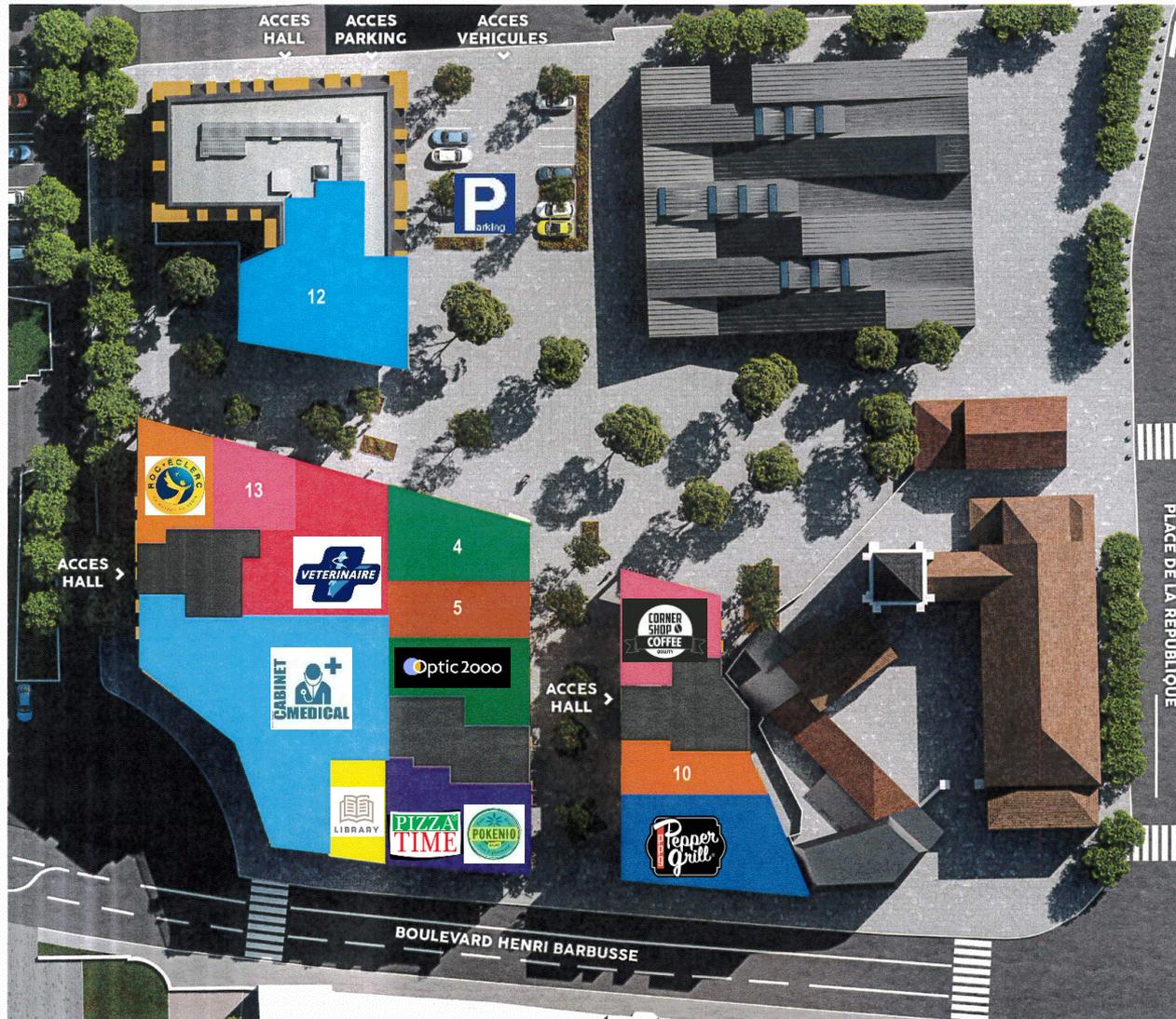
# CRÉER SON FONDS DE COMMERCE, UNE OPÉRATION À FORTE VALEUR AJOUTÉE

**SOPPEC**  
OPÉRATEUR DE COMMERCES

## PLAN DE MARCHANDISAGE

	CENTRE MEDICO-DENTAIRE SG MEDICAL	
	ROC ECLERC	
	CLINIQUE VETERINAIRE	
	<b>COMMERCE 4</b>	<b>120,22 m<sup>2</sup> gla *</b>
	<b>COMMERCE 5</b>	<b>90,70 m<sup>2</sup> gla</b>
	OPTIC 2000	
	PIZZA TIME - POKENIO	
	LIBRAIRIE LA MAISON DES FEUILLES	
	PEPPER GRILL	
	<b>COMMERCE 10</b>	<b>74,61 m<sup>2</sup> gla</b>
	CORNER SHOP COFFEE	
	<b>COMMERCE 12</b>	<b>234,45 m<sup>2</sup> gla *</b>
	<b>COMMERCE 13</b>	<b>70 m<sup>2</sup> gla</b>

\* Gaine d'extraction CF



# 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](mailto:a.florand@groupesoppec.com)



### **Vincent CARTIN**

*Responsable  
commercialisation*

Tél: 01.85.74.30.31  
Mob: 07.48.94.13.38

[v.cartin@groupesoppec.com](mailto: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 - Photocopie de la pièce d'identité du gérant,
- R.I.B. - 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 associés
- 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

<b>Lettre d'intérêt</b>
-------------------------

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à nos différentes discussions concernant le projet de **Draveil (91)**.

Nous vous confirmons notre intérêt pour ce projet aux conditions suivantes :

- Nature juridique des locaux :
- Adresse du local:
- Descriptif : **local de ..... m<sup>2</sup> GLA**. Le local sera livré brut de béton, fluide en attente (eau/eaux usées/électricité), fermetures provisoires et devra être conforme à la réglementation applicable (ERP notamment) en vigueur
- Destination des lieux :
- Nature du bail : **bail commercial**
- Durée : **3/6/9**
- Date de livraison : **LIVRE**
- 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)



15, rue Rouget de L'Isle - 92400 COURBEVOIE

Tél. : 01 45 72 42 98

E-mail : [contact@groupesoppec.com](mailto:contact@groupesoppec.com) - [www.groupesoppec.com](http://www.groupesoppec.com)