

NOISY-LE-GRAND (93)

Cœur de quartier - La Butte verte



Appelez-nous : Vincent CARTIN- Tél : 07 48 94 13 38 - Mail : v.cartin@groupesoppec.com

SOPPEC 
OPÉRATEUR DE COMMERCES

NOISY-LE-GRAND, UNE COMMUNE DENSE

Noisy-le-Grand est une ville ultra connectée.

Sa situation géographique, aux portes de Paris, à 20 minutes des deux principaux aéroports et au cœur d'un important réseau de communication, en fait une ville dynamique à vocation internationale. Un pôle tertiaire, de l'est parisien, accueille plus de 2.000 entreprises qui totalisent plus de 30.000 emplois. Ces sociétés nationales et internationales ont été séduites par la présence d'un pôle étudiant (universités et école d'ingénieur) et d'un lycée international.

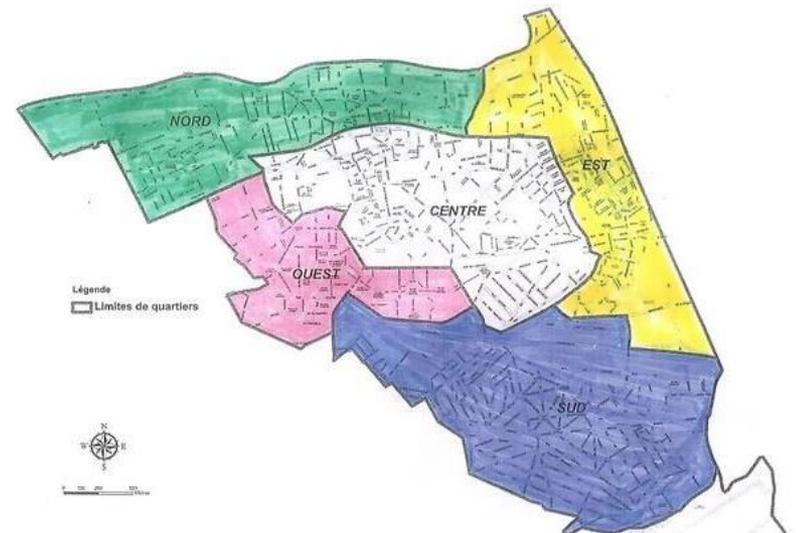
Pôle d'attraction du « Grand Paris », Noisy-le-Grand dispose de sérieux arguments pour convaincre des commerçants à la recherche d'une commune vivante et mêlant avec un juste équilibre emploi, logements, commerces et loisirs.

La ville de Noisy-le-Grand est desservie par deux lignes de RER (RER A et RER E) — dont trois gares sur la commune et par de nombreuses lignes du réseau de bus RATP. A l'avenir, elle accueillera également les lignes 15 et 16 du Grand Paris Express.

Données 2024 :

- Superficie : 1 295 ha
- 71 632 habitants
- Revenu moyen net : 23 490 € / foyer fiscal
- 1 870 entreprises proposant 29 529 emplois
- 1 655 nouvelles entreprises créées sur l'année 2024

* Sources : INSEE, ville-data



LA BUTTE VERTE, LE CŒUR COMMERCANT DU QUARTIER EST

Parmi les 5 quartiers de Noisy-le-Grand, le quartier Est est un des quartiers les plus denses de Noisy-le-Grand avec 17.000 habitants. La place Antoine Renard se situe à distance pédestre du RER Noisy-Champs, en face d'un arrêt de bus.

L'architecture contemporaine des bâtiments abritant les commerces du cœur de quartier de la Butte verte participe à leur succès. Le centre commerçant comprend :

- Un supermarché de 700 m²,
- 720 m² de boutiques et services divers (boulangerie, boucherie, brasserie, restaurant, coiffeur, presse & tabac, pharmacie)
- Une place urbaine comportant 38 stationnements réglementés,
- Une crèche,
- Le collège Jacques Prévert avec 550 collégiens.

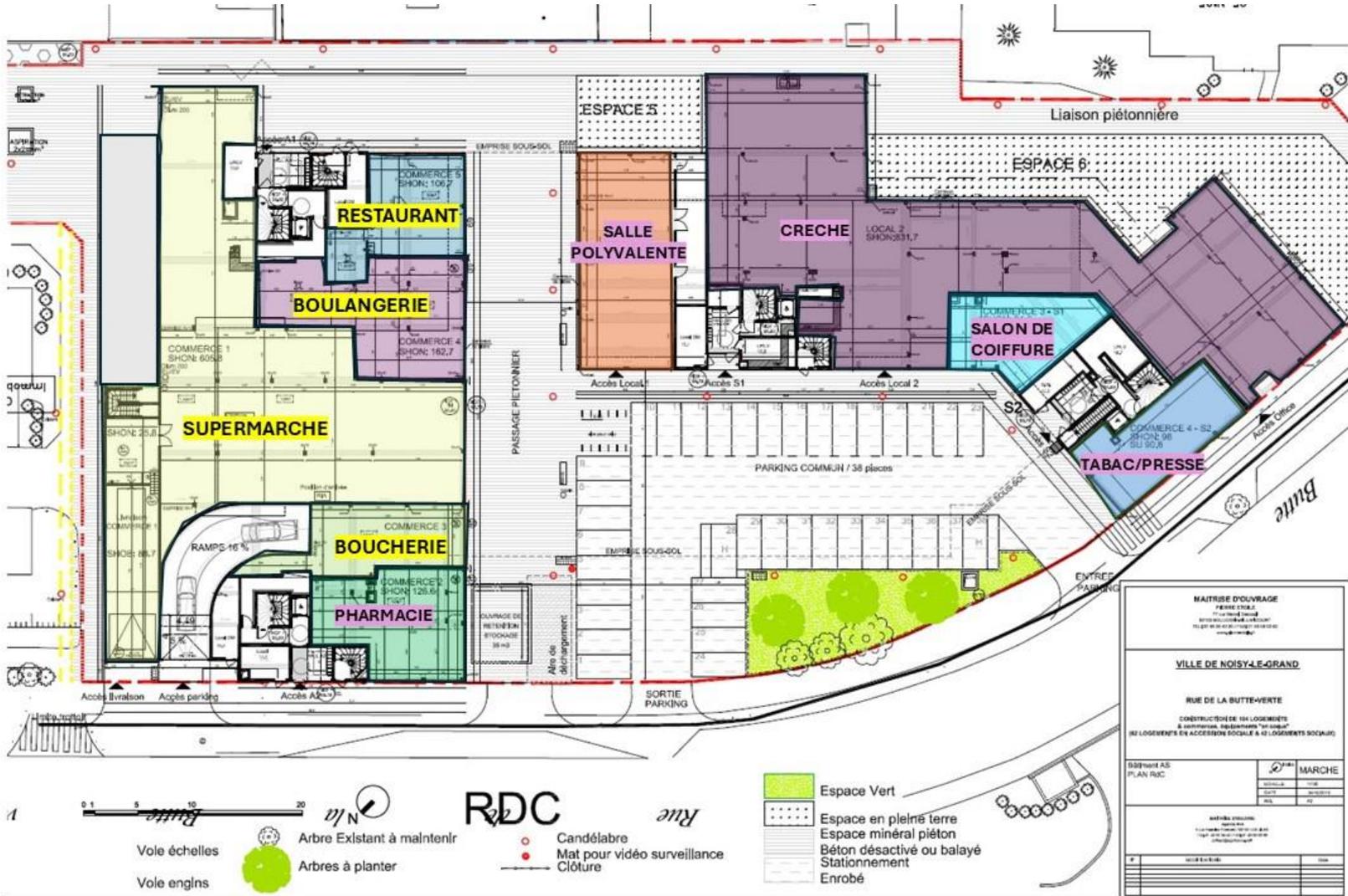


Panorama du Cœur de quartier de la Butte Verte



Plan de masse

IMPLANTATION DES COMMERCES



MAÎTRISE D'OUVRAGE	
VILLE DE NOISY-LE-GRAND	
RUE DE LA BUTTE-VERTE	
CONSTRUCTION DE SIX LOGEMENTS à destination d'appartements "logement" et logements en accession sociale à 10 logements sociaux	
Bâtiment AS PLAN RDC	MARCHE
DATE DE RÉVISION	DATE

RDC

Voie échelles
Voie engins

Arbre Existant à maintenir
Arbres à planter

Candélabre
Mat pour vidéo surveillance
Clôture

Espace Vert
Espace en pleine terre
Espace minéral piéton
Béton désactivé ou balayé
Stationnement
Enrobé

4 LOCAUX COMMERCIAUX DISPONIBLES A LA VENTE

N° du commerce	Type de commerce	GLA / m ²	Prix de vente	Livraison
commerce 3	Boucherie	102	441 000 €	Immédiate
commerce 1	Supermarché	717	1 425 000 €	
commerce 4	Boulangerie	156	672 000 €	
commerce 5	Restauration rapide	107	429 000 €	

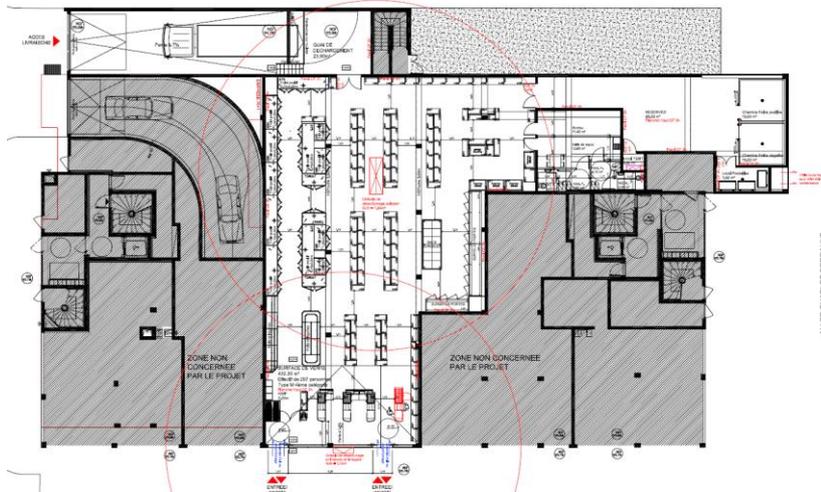
Les atouts du programme :

- 7 000 m² de logements situés au-dessus des commerces
 - Sur le cheminement des habitants du quartier,
 - En face d'un parking public aérien,
 - Excellente visibilité de la place et de l'axe routier,
 - Locaux loués depuis 2013, baux renouvelés, faible turn over
- = IDEAL INVESTISSEUR**



CONDITIONS LOCATIVES – COMMERCE N°1 - SUPERMARCHÉ

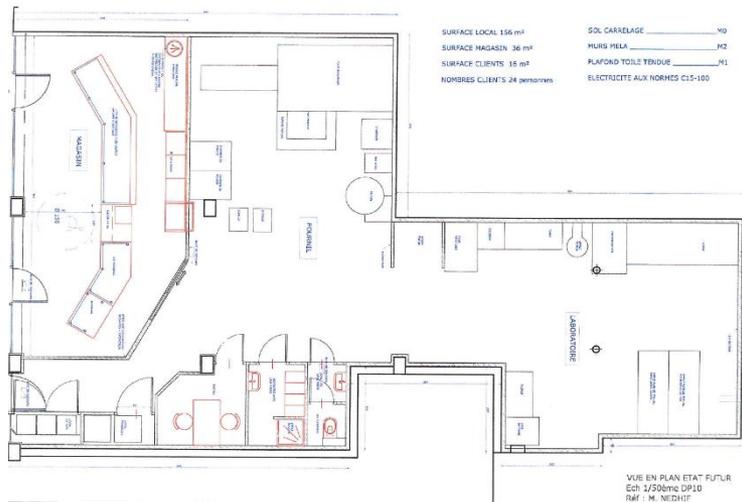
« SOUS PROMESSE »



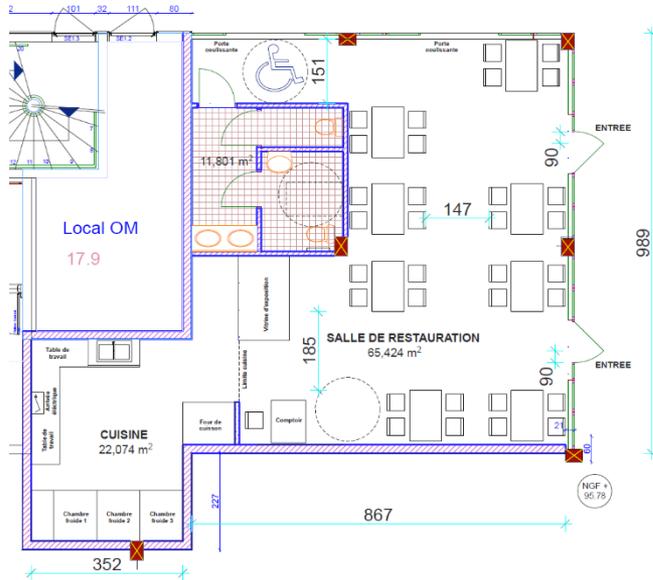
Loyer annuel	99.843€ HT/HC
Nature du bail, signé le 04/05/25	Bail commercial 3/6/9
Rendement brut	7%
Taxe foncière 2024	12.632 €
Surface du volume indépendant	717 m ²
PRIX DE VENTE	1.425.000 € HD

CONDITIONS LOCATIVES – COMMERCE N°4 - BOULANGERIE

Loyer annuel	50.400 € HT/HC
Nature du bail, signé le 21/01/22	Bail commercial 3/6/9
Rendement brut	7,5%
Taxe foncière 2024	2.459 €
Surface du volume indépendant	156 m ²
PRIX DE VENTE	672.000 € HD



CONDITIONS LOCATIVES – COMMERCE N°5 – RESTAURATION RAPIDE



Loyer annuel	32.264 € HT/HC
Nature du bail, signé le 31/08/20	Bail commercial 3/6/9
Rendement brut	7,5%
Taxe foncière 2024	1.207 €
Surface du volume indépendant	107 m²
PRIX DE VENTE	429.000 € HD



15, rue Rouget de L'Isle - 92400 COURBEVOIE
Tél. : 01 45 72 42 98
E-mail : contact@groupesoppec.com - www.groupesoppec.com