



NATURELE

GARCHES | 92

Un nouveau lieu de vie commerçant

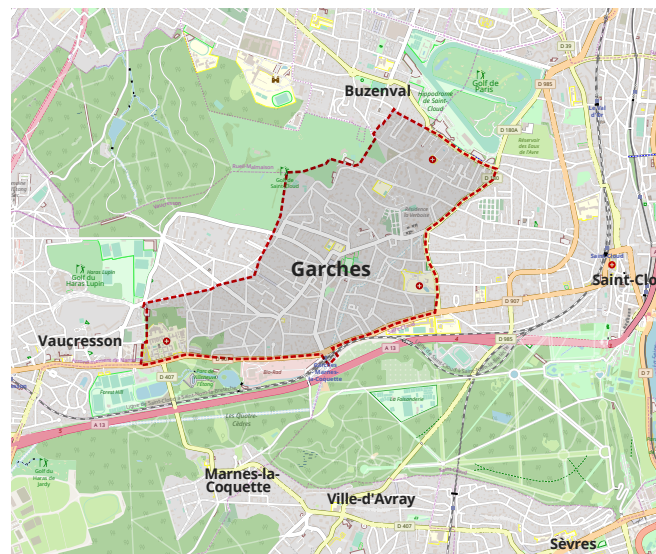
Garches

une
commune
privilégiée

Garches, une commune résidentielle prisée des Hauts-de-Seine. Dans l'ouest parisien, à 7 km de la porte de Saint-Cloud, Garches jouit d'une localisation privilégiée sur un coteau, entre le domaine national de Saint-Cloud et la forêt domaniale de la Malmaison.

Le projet « Naturele » est situé à l'angle des rues de Suresnes et des Quatre-Vents, à environ 600 mètres du centre-ville, sur l'axe entrant de la ville. Il prend place au cœur d'un secteur en renouveau : le domaine de la Verboise.

Ce quartier résidentiel particulièrement dense de 5 000 habitants est composé de 39 immeubles lotis dans un écrin de verdure, dont le parc de la Verboise.



Dans le sillage d'un **important programme de revalorisation urbaine** et de redynamisation commerciale, il se prépare à tirer avantage d'un nouveau visage, ainsi que d'une attractivité renforcée.

Paris, Pte d'Auteuil
à 5 km

Golf de St-Cloud
à 800 m

17 663
habitants

2 345
entreprises



NATURELE

Une zone de chalandise
dense et à haut pouvoir
d'achat

Un potentiel unique



5 205 €
Salaire moyen
mensuel*



5 000
personnes à moins de
5 min à pied



181 000
usagers quotidiens
du pôle d'échanges et
de transports
Bus/Train



6 200 m²
de commerces



140
places de parking



70
logements



10 000 m²
de parc arboré
La Verboise





Un projet urbain qui transforme le quartier en pôle de vie animé

Nature fait partie intégrante d'un projet global visant à revitaliser un centre commercial devenu désuet.

La requalification complète de cet espace permettra d'exploiter le fort potentiel commercial du lieu.

Cette opération mixte comprend :

- la création de 70 logements hauts de gamme,
- la reconstruction du centre commercial,
- la réhabilitation et l'extension du parking clientèle,
- la réalisation de nouveaux aménagements paysagers de grande qualité.

La galerie marchande **Nature** sera close et couverte, ouverte en façade sur la rue de Suresnes, avec une dissociation claire des flux.

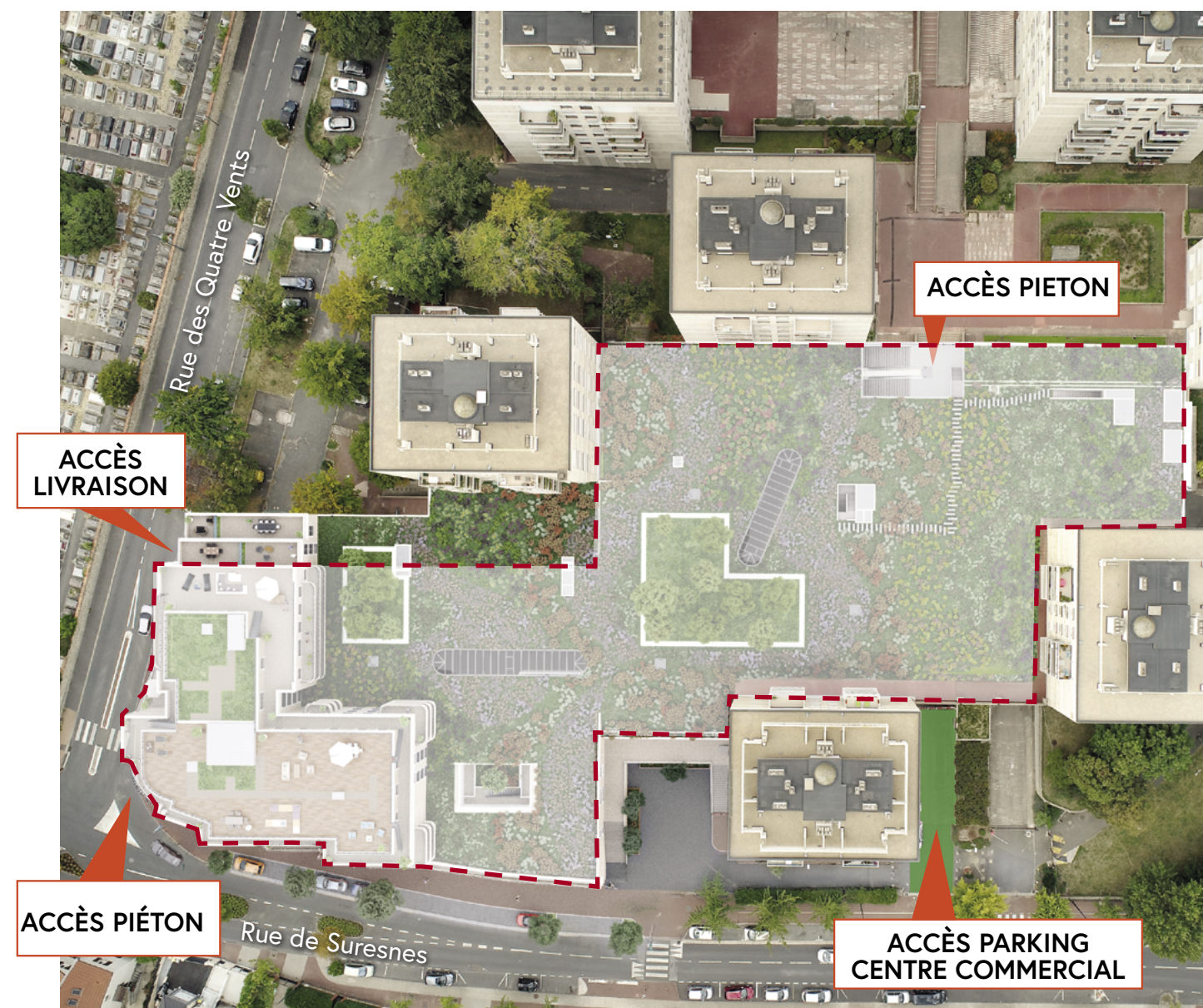
Nature se déploie sur deux niveaux : l'exploitation maximale de la façade en rez-de-rue ; et un étage conçu en galerie marchande avec sa locomotive alimentaire de 1 800 m² de surface de vente.

Pour les habitants du domaine de la Verboise, un accès dédié vers le mail est aménagé pour ces **5 000 chalands récurrents et captifs**.

Une nouvelle centralité urbaine de qualité supérieure

Le centre-ville, seul concurrent local, situé à 600 mètres après Nature, est organisé autour de deux supermarchés (Super U et Monoprix) et de commerces et services en nombre insuffisant et de qualité ordinaire.

Nature se positionne sur un niveau de qualité supérieur, en **adéquation avec le pouvoir d'achat local**.



Cheminements doux

à pied ou à vélo
31 800
personnes



Transports en commun

181 000
usagers



Voitures, 2 roues

107 000
véhicules





Une localisation
visible et accessible
en entrée de ville



Positionnement :

Les **principales rues** de Garches sont la rue de Suresnes, où est situé le centre commercial Naturele, la Grande Rue et l'avenue Foch.

Naturele se trouve en **entrée de ville**, sur une rue qui accueille 530 véhicules/heure avant projet*.

* Source étude Sareco - Septembre 2015

Parking clientèle :

D'une capacité de 140 places, il **couvre largement les besoins**, y compris aux heures de pointe.

Son entrée est particulièrement soignée, mise en scène pour guider l'automobiliste.

Les places sont confortables, les circulations étudiées pour des **manœuvres aisées**.

La décoration intérieure propose un **éclairage optimisé** et des jeux de peinture originaux.

Un parking clientèle **généreux**



Plan du parking



Parking

140 places de parking

Accès dédié extérieur

3 ascenseurs pour desservir tous les niveaux

Accès dédié avec aire de livraison

Accessible
par Nature

Autoroutes
A13 à 4 km
A86 à 6 km

Transilien
Gare de Garches
Marnes-la-Coquette
Transiliens L et U
vers La Défense
à 2 km

Bus
Ligne 467
Ligne 360
à proximité
immédiate



Créer son fonds
de commerce :
**une opération à forte
valeur ajoutée**



Plan d'implantation
Rez-de-chaussée rue

Devenez propriétaire de votre fonds de commerce à **frais réduits** : pas d'achat de fonds de commerce.

Aménagez votre concept sur mesure, à votre image, dans des locaux neufs, adaptés à vos besoins et conformes aux réglementations les plus récentes.

Créez votre fonds de commerce, générateur de bénéfices, et disposant d'une valeur lors de la revente.

Soyez un acteur local reconnu, le trait d'union qui relie les hommes dans un nouveau lieu de vie et d'animation.

Typologie des commerces

- 18** Fleuriste
- 19** Service à la personne
- 20 21** Brasserie
- 22** Restaurant Japonais
- 23** Fitness





Plan d'implantation
Rez-de-chaussée haut

Une pluralité commerciale
de premier choix

Typologie des commerces

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 01 Cigarettes électroniques | 10 Onglerie |
| 02 03 Pharmacie | 11 Audio prothèse |
| 04 05 Supermarché Bio | 12 Esthétique |
| 06 Institut de beauté | 13 14 Destockage |
| 07 Pressing | 15 Cabinet dentaire |
| 08 Optique | 16 Cabinet médical |
| 09 Pizzeria | 17 Magasin / Atelier de vélos |



Un centre commercial qui se démarque

L'entrée principale de **Naturele** s'effectue côté ville par un hall vitré double hauteur, à l'angle des rues de Suresnes et des Quatre-Vents.

Elle est complétée par 2 autres accès : depuis le parking, ainsi que par le nord de la galerie, ce dernier s'ouvrant sur un mail piétonnier emprunté par les riverains des ensembles d'habitation voisins. Durant la nuit, le centre commercial sera clos.

La galerie commerçante de **Naturele** constitue un **espace fonctionnel et chaleureux, chic et décontracté**. Les matériaux utilisés rendent les espaces harmonieux et procurent une ambiance empreinte de sérénité, **proche de la nature**.

Le rythme est cadencé par des séquences en menuiseries de couleur originale, ponctuées par des éléments en bois et des poteaux en pierre. Les sols, façon parquet et pierre, invitent à flâner dans les allées.

Deux grandes verrières participent à la convivialité des lieux. L'**éclairage naturel** qu'elles apportent est mis en valeur par des compositions végétales inédites.



Des coûts
d'entretien
limités

Des charges maîtrisées :

- 25 €/m² de charges de fonctionnement
- 2 €/m² de charges de copropriété
- 5 €/m² de fonds marketing



Une halle couverte, une offre commerciale complète

Le centre commercial accueille 24 unités commerciales :

- 6 en rez-de-rue bénéficiant d'accès individuels
- 18 en rez-de-chaussée haut, dont une locomotive alimentaire développant une surface de vente de 1 800 m².

Desservi par 3 ascenseurs et un travelator descendant, pouvant accueillir les caddies, il est également équipé de 2 escaliers de 2 escalators reliant la rue à la galerie, et la galerie au Domaine de la Verboise.



1 800 m²
de supermarché



23
boutiques

réparties en



commerces
de bouche



commerces beauté
bien-être - Service



Les FORCES

Une situation très
privilégiée

Une clientèle
primaire abondante

Un stationnement
clientèle généreux

Une offre de
23 boutiques et
1 supermarché

Des parties communes
haut de gamme

Des charges maîtrisées

La proximité
est un critère
de plus en plus
déterminant pour les
cours alimentaires !

Décrypter le potentiel
de la clientèle



5 205 €

Salaire moyen mensuel***

Les clients sont en majorité des jeunes cadres dynamiques. Le niveau de revenu des ménages est un indicateur de la richesse des résidents**.



5 000

personnes
à moins de 5 min



26,2%

de cadres
supérieurs et moyens***



35,4%

de 15-45 ans***



181 000

usagers quotidiens
du pôle d'échanges et
de transports

Ce quartier, au paysage verdoyant et à l'ambiance huppée, abrite environ 5 000 habitants qui ont une moyenne d'âge de 38 ans, ont des revenus confortables, vivent majoritairement en famille, et sont principalement propriétaires de leur logement.

Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de culture, de santé.

** Source Kel Quartier - *** Source JDN d'après Insee

NATURELE

GARCHES

SOPPEC 
OPÉRATEUR DE COMMERCES



15, rue Rouget-de-Lisle - 92400 COURBEVOIE
Tél. : 01 45 72 42 98 — E-mail : commercial@groupesoppec.com
www.groupesoppec.com