

SERRIS – VAL D'EUROPE (77)

9, cours de l'Elbe



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

SOPPEC 
OPÉRATEUR DE COMMERCES

LE TERRITOIRE DE VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

Le **Val d'Europe** est un **territoire stratégique de l'Est parisien**, conçu et développé depuis la fin des années 1980 dans le cadre de la ville nouvelle de **Marne-la-Vallée (secteur IV)**. Il s'agit d'un projet d'aménagement **structuré, planifié et contractualisé**, fondé sur un partenariat public-privé unique en France, avec l'État, les collectivités locales et **Disney**.

On est ici sur un **territoire de projet**, pas sur une simple juxtaposition de communes.

Le territoire accueille des pôles commerciaux **majeurs à rayonnement régional et international** :

- **Centre commercial Val d'Europe** (≈ 190 boutiques)
- **La Vallée Village** (clientèle internationale)
- Commerces de proximité intégrés aux quartiers résidentiels

L'activité est soutenue par la locomotive touristique : **Disneyland Paris** Premier site touristique européen, générateur de flux constants.

Le **Val d'Europe** est aujourd'hui perçu comme un marché immobilier sécurisé, une zone à demande locative structurelle, un territoire apprécié des institutionnels.



SERRIS, UNE COMMUNE DYNAMIQUE

Serris – Un pôle résidentiel et commercial structurant de Val d'Europe

Serris est une commune stratégique de Seine-et-Marne, intégrée au secteur de Val d'Europe, à l'est de Paris. Elle bénéficie d'une accessibilité solide :

- RER A (station Val d'Europe)
- Autoroute A4
- Proximité immédiate de Disneyland Paris

On est sur un territoire planifié, maîtrisé, avec une urbanisation cohérente et qualitative. L'environnement est récent, structuré, et pensé pour accueillir à la fois des habitants à fort pouvoir d'achat et une clientèle touristique internationale.

Il se situe **dans la continuité directe du centre commercial** Val d'Europe, avec :

- Une offre restauration structurée
- Des commerces indépendants et spécialisés
- Une fréquentation mixte : locale + touristique

Le flux est double :

1. Résidentiel (habitants de Serris et communes voisines)
2. Touristique (clientèle Disneyland / hôtels environnants)



Place de Toscane

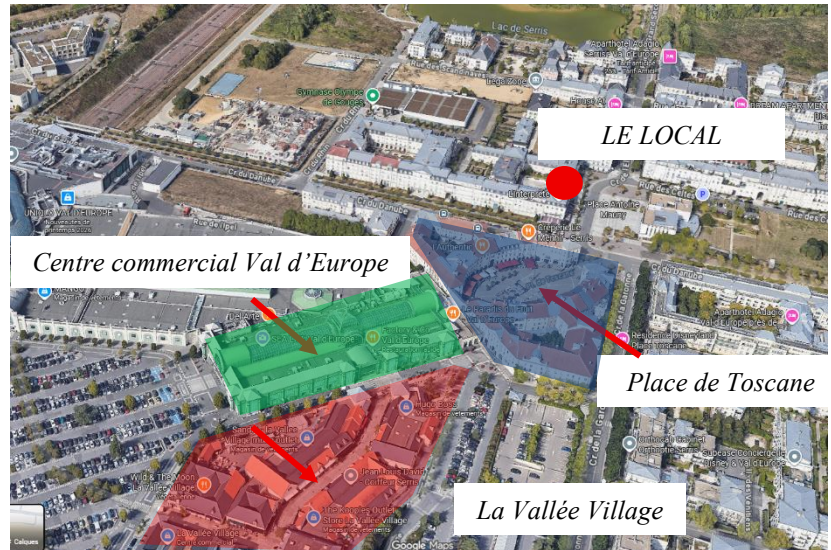


Centre-ville

PRESENTATION DU LOCAL

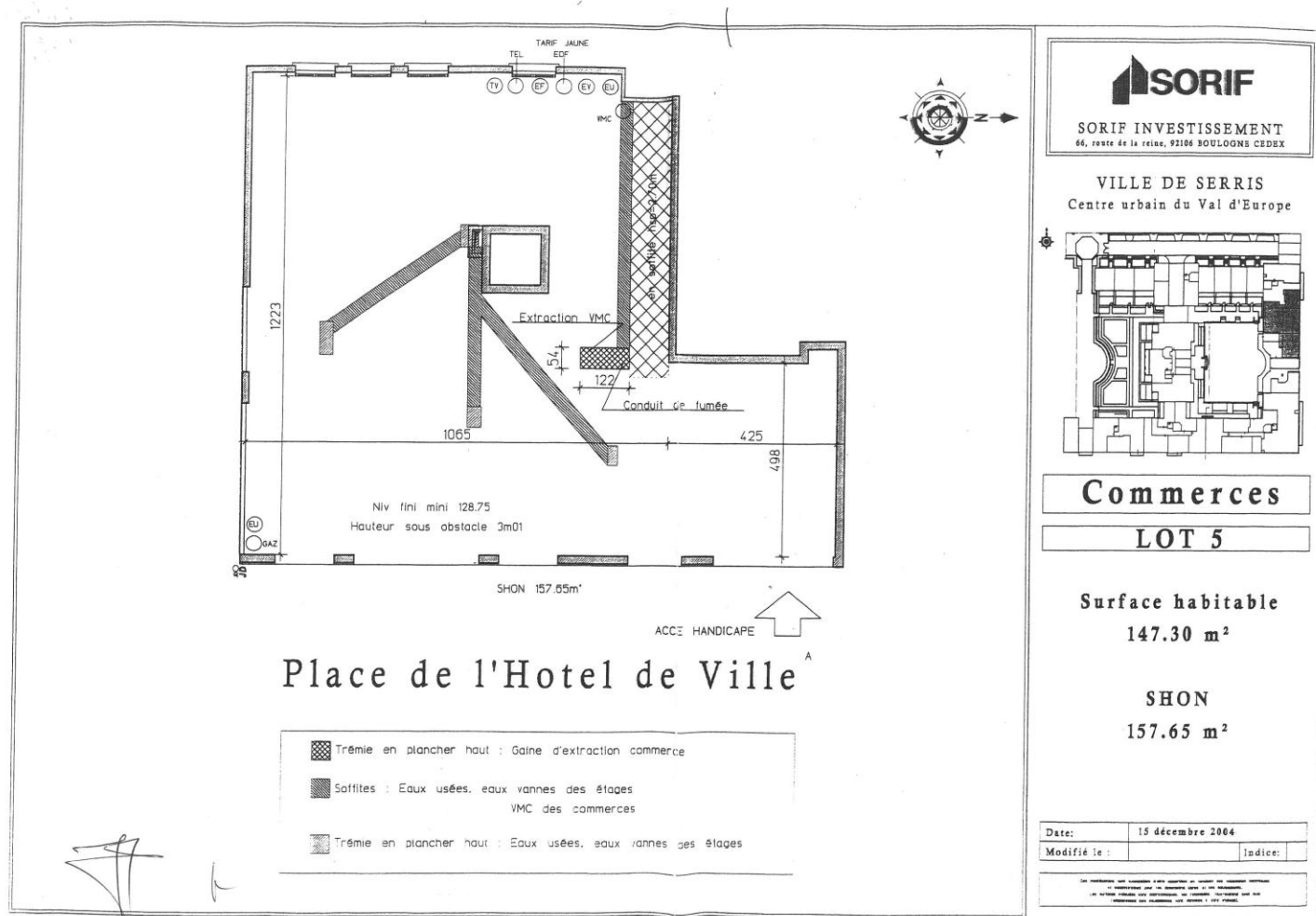
Les atouts du programme/local :

- **Quartier de l'hôtel de ville**, proximité immédiate de la place de Toscane et du centre commercial
- Deux places de stationnement privatives
- Densité, **clientèle captive**
- Nombreuses places de stationnement extérieures
- Excellente visibilité depuis les principales avenues
- **Extraction disponible** (restauration possible)
- **Pas de restriction au règlement d'immeuble**



Loyer annuel	50.000 € HT/HC
Nature du bail	Bail commercial 3/6/9
Charges annuelles 2025	2 840 €
Taxe foncière 2025	6 623€
Surface du volume indépendant	158 m²
PRIX DE VENTE	650.000 €HD
Rendement brut	7,7%

PLAN DU LOCAL



Plan du local



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