



TALENS
Immobilier

Dossier Investisseur



Murs de boutique loués – 117,29 m²

« L'ESPACE ELYSEE 1 »

330-332 Square des Champs Elysées

91000 EVRY

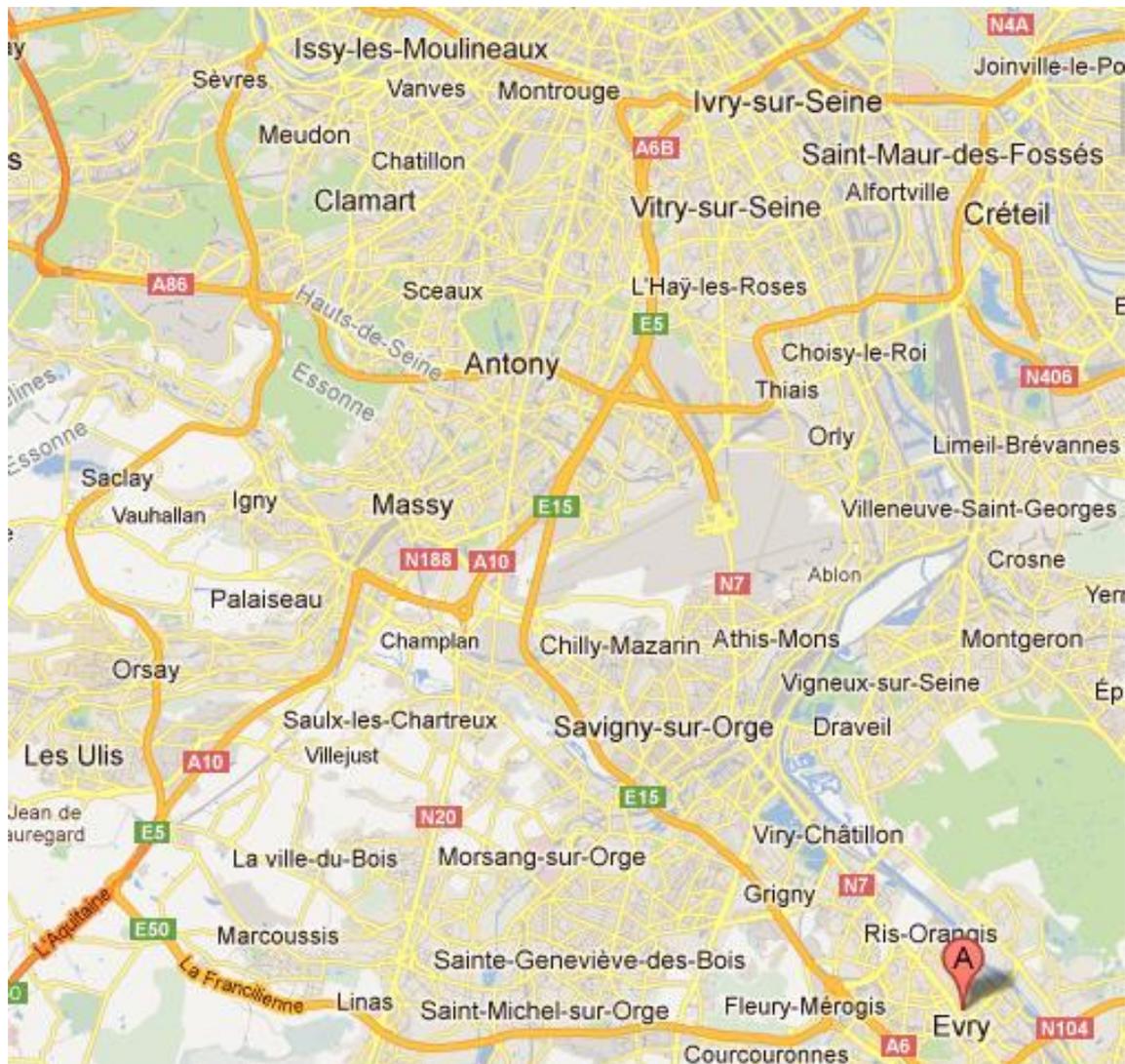
LOCATAIRE : GROUPE MANPOWER

Locataire de 1^{er} ordre

SOMMAIRE

I - SITUATION GEOGRAPHIQUE	P2
II - SITUATION ECONOMIQUE, SOCIALE ET CULTURELLE	P3-4
III - SYNTHESE DE LA SITUATION LOCATIVE	P5
IV - SIMULATION DE LA RENTABILITE	P6
V - PHOTOS	P7 à 10

I SITUATION GEOGRAPHIQUE



1°) Les accès

- RER D, gare Evry Courcouronnes
- A6 et Francilienne
- A 30 mn de Paris (A6)
- A 20 mn de l'aéroport de Paris Orly (A6)

Extrêmement bien desservie, la ville se situe à 35 minutes de Paris par le RER D. L'A6 et la Francilienne permettent de rejoindre la capitale et d'accéder à l'aéroport de Paris Orly en 20 minutes.

II SITUATION ECONOMIQUE, SOCIALE ET CULTURELLE

1°) L'environnement économique

Evry et son agglomération possèdent un tissu économique d'une grande richesse, au cœur d'un bassin de vie en plein essor de 400 000 habitants et 165 000 emplois. Doté de deux pôles de compétitivité, Medicen et System@tic Paris Région, le territoire accueille des sièges sociaux de grands groupes et des entreprises de renommée internationale (Accor, Sofinco, Carrefour, SNECMA...).

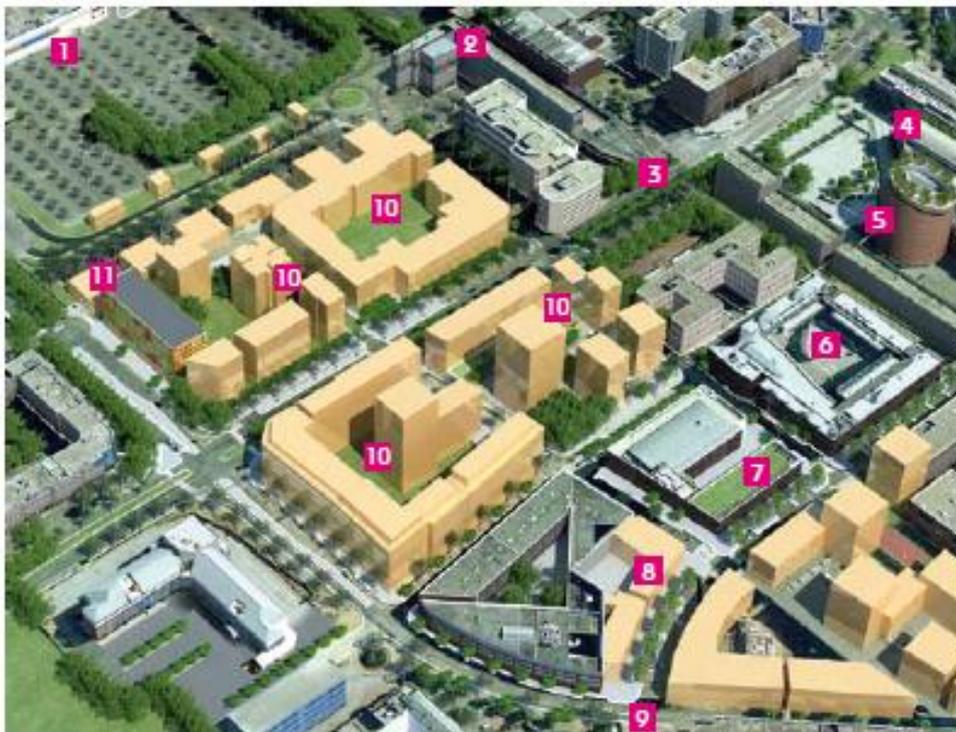
Classée au premier rang des villes françaises pour sa vitalité*, Evry constitue un point d'ancrage idéal pour de nombreuses entreprises qui disposent d'un véritable vivier de compétences sur place, grâce à la présence d'un pôle d'enseignement dynamique et structuré qui regroupe l'Université pluridisciplinaire d'Evry Val d'Essonne, son IUT, la Faculté des Métiers et les grandes écoles (Telecom & Management Sud Paris, Ecole des Mines de Paris, ENSIIE...). Au total, ce sont plus de 330 formations qui sont proposées à Evry.

2°) L'environnement socio-culturel

Située en bordure de Seine, Evry a su tirer parti des espaces verts existants (parc des Coquibus, parc Henri Fabre...) pour ponctuer son centre de véritables îlots de fraîcheur. La ville et son agglomération accordent aussi un intérêt tout particulier à la culture qu'elles font partager par le biais du Théâtre de l'Agora, reconnu Scène Nationale par le Ministère de la Culture, la médiathèque, les ateliers d'arts plastiques ou encore les conservatoires de musique. En outre, Evry offre en plein centre-ville une piscine, une patinoire à proximité de la place de l'Agora et un cinéma multiplex de 10 salles. Avec Evry 2, elle dispose également d'un pôle commercial régional de plus de 235 enseignes.

3°) Evry, une ville tournée vers l'avenir

Le centre-ville fait l'objet d'une importante opération de développement et de restructuration. Ainsi, le nouveau quartier de l'Hôtel de Ville accueillera plus de 1500 logements, associés à des programmes de bureaux, d'activités tertiaires, des commerces et des résidences étudiantes ainsi que des espaces publics totalement réaménagés (parvis de la Gare, parvis de l'Université ou encore le boulevard François Mitterrand).



- 1** Le centre commercial régional Evry 2
- 2** La gare RER « Evry-Courcouronnes » entièrement rénovée
- 3** Une nouvelle gare routière pour faciliter les déplacements des habitants
- 4** L'Hôtel de Ville
- 5** La Cathédrale
- 6** L'université Evry Val d'Essonne
- 7** Une nouvelle maison de l'étudiant
- 8** Une nouvelle résidence universitaire
- 9** Le futur Hôtel d'Agglomération
- 10** Des nouveaux logements, avec des jardins en cœur d'îlot
- 11** Des bureaux au cœur de la ville



Le futur Hôtel d'Agglomération

III SYNTHÈSE DE LA SITUATION LOCATIVE

BAIL COMMERCIAL

Désignation des lieux loués :

Au rez de chaussée d'un ensemble immobilier dénommé « L'ESPACE ELYSEE 1 :

- ❖ Une boutique d'angle d'une superficie d'environ 117,29m².

Activité commerciale autorisée : Créateur de Solutions pour l'Emploi, Travail Temporaire, Recrutement, Placement, Formation et Activités connexes.

Particularités :

Toutes les charges de copropriété sont supportées par le preneur.

Début de bail : 1^{er} octobre 2009

Fin de bail : 30 septembre 2018

Durée : 9 ans

Mode de paiement : trimestriel d'avance

Révision : annuelle

Effet du bail variation du loyer :

DATE	LOYER ANNUEL	LOYER PERIODE	DEPOT (3 mois)
01/10/2009	28 850€	7212,50€	7212,50€
A ce jour	31 038	7759,56€	7759,56€

IV SIMULATON DE FINANCEMENT

HYPOTHESES DE COUT TOTAL*	450.000 €	450.000 €	476 500 €
APPORT	30 000 €	50 000 €	75 000 €
RESTE A FINANCER	420.000 €	400.000 €	375.000 €
MENSUALITE DE CREDIT SUR 20 ANS A 4,5 %	2 657 €	2 530 €	2 372 €
LOYERS MENSUELS	2 586 €	2 586 €	2 586 €
RESTE A FINANCER ou A RECEVOIR/ MOIS	A VERSER : 71 €	A RECEVOIR : 56 €	A RECEVOIR : 214 €

→ Frais d'agence, de notaire et de mutation inclus

V PHOTOS







