



TALENS
Immobilier

Dossier Investisseur



Murs de boutique loués – 33,8 m²

« L'ESPACE ELYSEE 1 »

317 Square des Champs Elysées

91000 EVRY

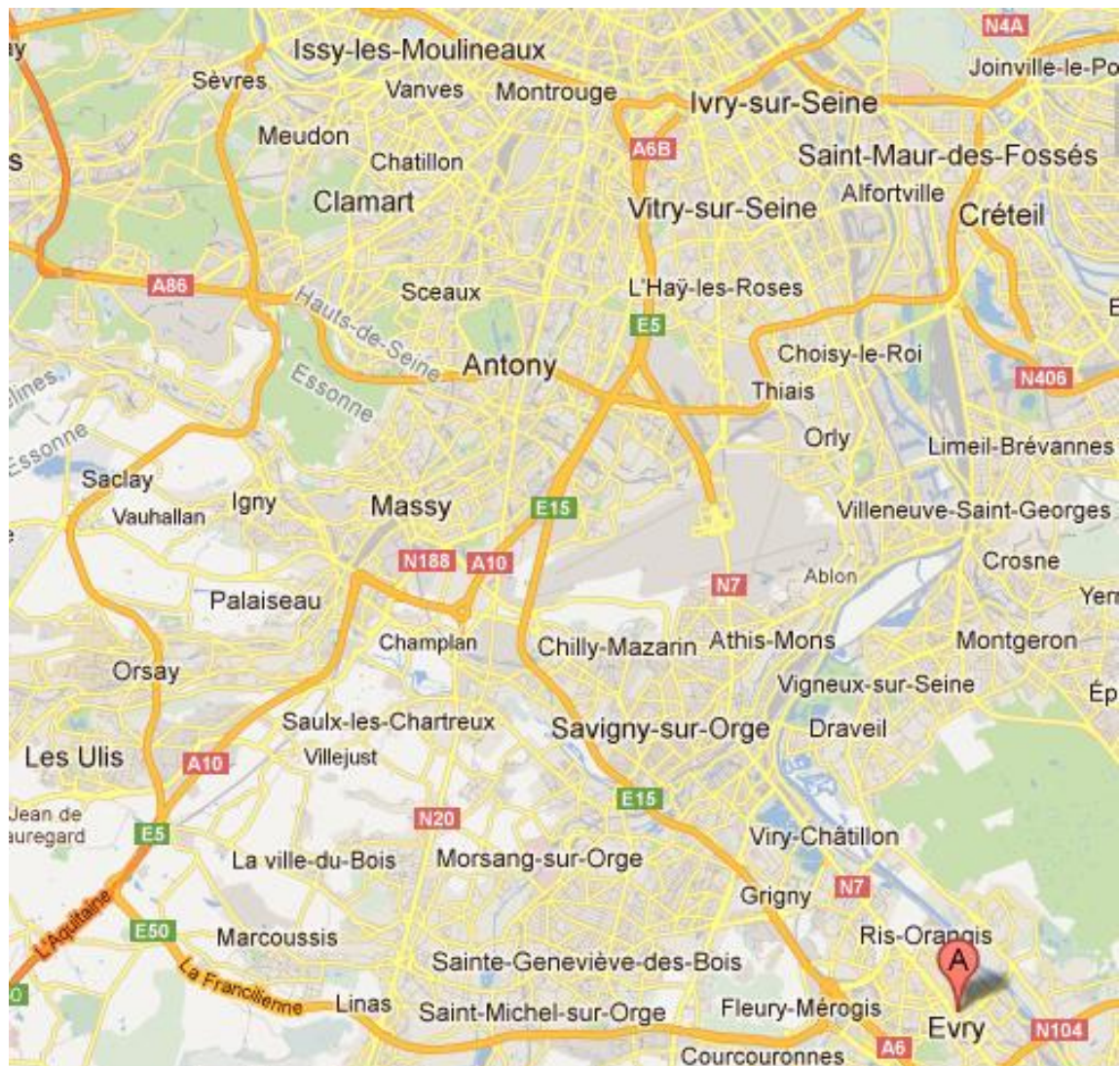
LOCATAIRE : FRAM, agence de voyages

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 |

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...).

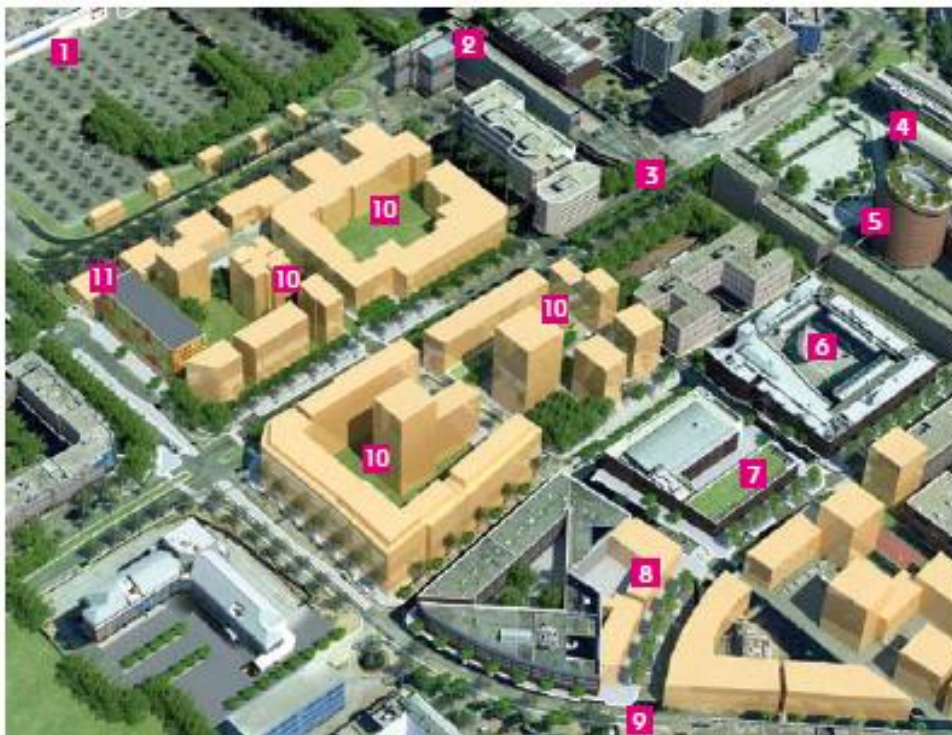
Classée au premier rang des villes françaises pour sa vitalité*, Evry constitue un point d'ancrage idéal pour de nombreuses entreprises qui disposent d'un véritable vivier de compétences sur place, grâce à la présence d'un pôle d'enseignement dynamique et structuré qui regroupe l'Université pluridisciplinaire 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 SYNTHESE DE LA SITUATION LOCATIVE

BAIL COMMERCIAL

Désignation des lieux loués :

Au 1^{er} étage d'un ensemble immobilier dénommé « L'ESPACE ELYSEE 1 :

❖ Un bureau d'une superficie d'environ 33,8m².

Activité commerciale autorisée : VENTE DE VOYAGES

Début de bail : 1^{er} août 2004

Fin de bail : 31 juillet 2013

Durée : 9 ans

Mode de paiement : trimestriel d'avance

Révision : annuelle (le 1^{er} octobre)

Effet du bail variation du loyer :

| DATE | LOYER ANNUEL | LOYER PERIODE | DEPOT (3 mois) |
|------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 01/08/2004 | 4637,50€ | 1159,37€ | 1159,37€ |
| 01/10/2010 | 5708,76€ | 1427,19€ | 1427,19€ |
| 01/10/2011 | 5882,88€ | 1470,72€ | 1470,72€ |
| 01/10/2012 | 6121,52 | 1530,38€ | 1530,38 € |

IV SIMULATON DE FINANCEMENT

Prix de vente hors frais d'agence et hors frais de mutation : 76 500 €

Honoraires d'agence : 5.950 € TTC

Estimation frais de mutation : 5.737 € TTC

| | | | |
|---|----------|----------|----------|
| HYPOTHESES DE COUT TOTAL * | 88.000 € | 88.000€ | 88.000 € |
| APPORT | 10 000€ | 20 000 € | 0 € |
| RESTE A FINANCER | 78.000€ | 68.000 € | 88.000 € |
| MENSUALITE DE CREDIT SUR 20 ANS A 4,5 % | 472,66€ | 412,07 € | 533,25 € |
| LOYERS MENSUELS | 510,12€ | 510,12 € | 510,12 € |
| RESTE A FINANCER/ MOIS | 0€ | 0€ | 23,14 € |

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