



A LOUER
6300 m² de SDP en 15 locaux commerciaux

YellowStone
IMMOBILIER

Asnières sur seine ZAC Parc Affaires

Angle Avenue des Grésillons / Rue Pierre Marie Curie

Locomotive alimentaire
Hypermarché CARREFOUR
de 2 800 m² de SDP

Rappel de l'étude de potentiel

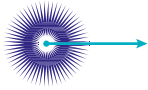
Population Insee	Asnières /Seine	IDF
Population (2019)	87 143	12 213 447
Variation récente de la population (2013 / 2019, en %)	+0,2 %	+0,4 %
Nombre de ménages (2019)	38 454	5 256 723

- **Un secteur de projets** : la zone proche comprend la ZAC Bords de Seine (déjà réalisée), la ZAC Seine Est (en cours) et la ZAC Parc Affaires.
- 2.500 nouveaux logements
- 317.000 m² bureaux soit environ 16.000 actifs.
- **Une nouvelle Gare du Grand Paris** : la Gare des Grésillons accueillera à la fois le RER C (ligne existante) flux estimés à 60 000 voyageurs/jour et la ligne 15 du grand paris express.
- Dans un rayon d'un kilomètre aucune polarité commerciale structurante une offre uniquement de proximité et diffuse.
- Depuis 5 ans, + de 4 350 nouveaux habitants sur la ville.

Environnement concurrentiel et projets



Document provisoire non contractuel



Quartier Seine Ouest :
2 343 logements y compris
résidences étudiantes, services et lots
Hors ZAC livrés .
Lot C1, C2, C3, C9 et B3 sont à
l'étude



HIGH 17 ET BLACK SHINE (B1-B2)

174 Logements avec 4 commerces
 (pressentis autour de la santé et du bien-être)
Date de livraison prévisionnelle des logements
: 4^e trimestre 2024 (B2 40 logements
TRAVAUX EN COURS

AMPLITUDE, PARTITION ET RÉCITAL (B4-B5)

206 Logements familiaux et 1 résidence étudiante de 264 logements
Date de livraison prévisionnelle : fin 2022 pour la résidence
étudiante et deuxième trimestre 2023 pour les logement
LIVRÉ

CENTRAL PARC (B6)

156 Logements et futur local
 de La Conciergerie Participative
Date de livraison prévisionnelle
: fin du deuxième trimestre
2024
TRAVAUX EN COURS

INSULA

222 Logements
Date de livraison prévisionnelle
: troisième trimestre 2023
LIVRÉ

SKY & GARDEN (B8-B9)

273 logements et un groupe scolaire
 de 14 classes
Date de livraison prévisionnelle :
rentrée 2024 pour le groupe
scolaire et quatrième trimestre 2023
pour les logements.
LIVRÉ

C2-PC1

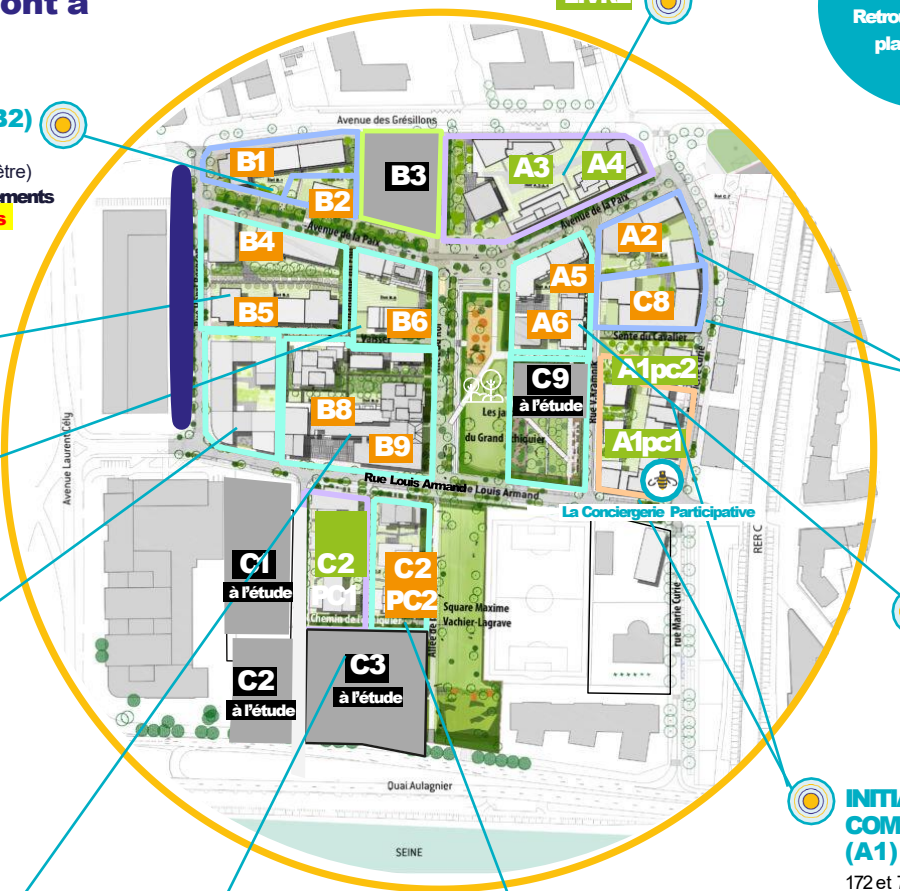
130 logements
Date de livraison
prévisionnelle : 1^{er} T-2023
LIVRÉ

C2-PC2

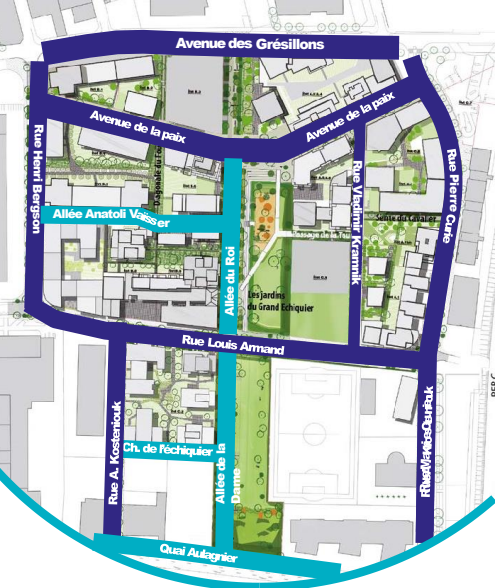
140 logements
Date de livraison prévisionnelle :
2^e trimestres 2023
LIVRÉ

A3-A4

322 logements,
 1 supermarché et des
 commerces : (brasserie,
 coiffeur, boulangerie),
 1 parking souterrain
 comprenant 100 places
 d'usage public
LIVRÉ



LE NOM DES RUES
 Retrouvez - les sur le
 plan ci-contre.



A2-C8

Bureaux, une maison médicale, 3 commerces,
 un hôtel 3 étoiles de 100 chambres, une résidence étudiante,
 une résidence services personnes âgés de 57 logements
Date de livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2024
TRAVAUX EN COURS

RUE VLADIMIR KRAMNIK (A5-A6)

156 logements, une crèche de 60 berceaux, 3 commerces de proximité
Date de livraison prévisionnelle : 2^e et 3^e trimestres 2024
TRAVAUX EN COURS

INITIALS ET COMPLÉMENTERRE (A1)

172 et 71 logements,
 La Maison du Projet
 et la Conciergerie
 Participative
LIVRÉ

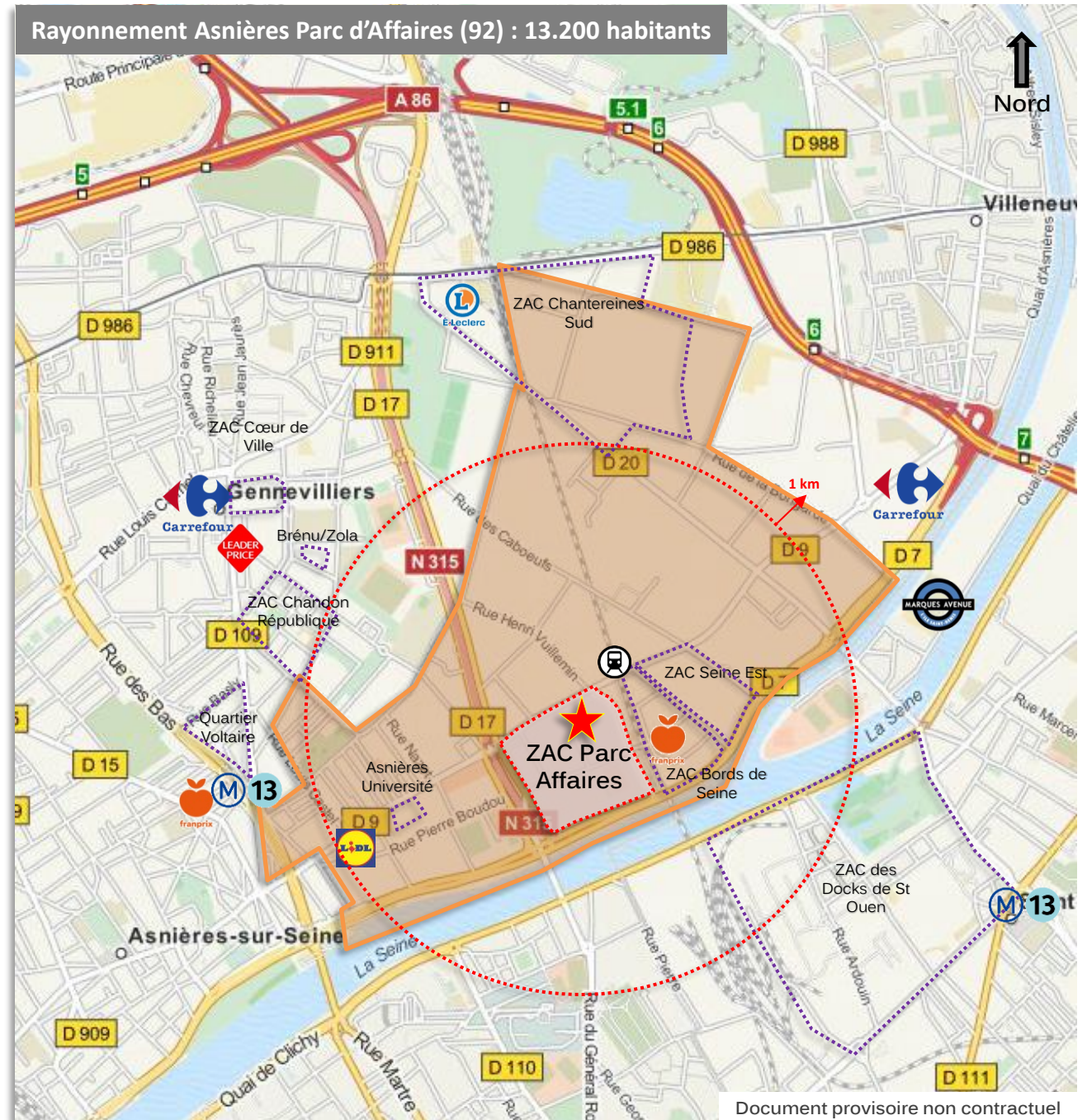
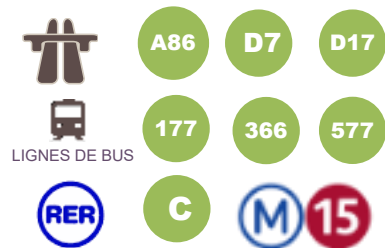
LE GROUPE SCOLAIRE
EN CHIFFRES

• **3800** m²
 de superficie intérieure

• **380** élèves
 et 62 adultes (enseignants, encadrants,
 techniques) accueillis

Rappel de l'étude de potentiel

- Une zone de chalandise de 13.200 habitants (source INSEE 2014)
- A 3 minutes en voiture : 4.020 logements supplémentaires à horizon 2025
- Soit à terme 23.000 habitants au sein de la zone proche
- A 7 minutes en voiture : 8.800 logements supplémentaires à horizon 2030
- Desserte privilégiée en matière d'axe routier et transport en commun



Rappel de l'étude de potentiel

La future polarité commerciale de la ZAC Parc Affaires est située au contact de la Gare des Grésillons et des flux, c'est la principale zone d'aménagement en termes d'habitants et d'actifs : le rayonnement de ce pôle se fera à l'échelle de **proximité élargie**

▪ La locomotive

- Le potentiel généré par la zone de proximité permet d'envisager le **développement d'un grand supermarché** comme locomotive de ce pôle sur une surface de plancher **d'environ 2.500 m² à 2.800 m²** (CA estimé 15 à 17 M€).
- A terme, la construction de nouveaux logements sur la partie sud du secteur Parc Affaires (estimé à 500 logements supplémentaires) permettra de consolider ce chiffre d'affaires.
- A proximité direct de la Garer RER C/ Métro Grand Paris: flux estimés à 60 000 voyageurs/jour
- Avenue des Grésillons: 9 178 Véhicules/jour
- A moins de 10 min: 26 000 emplois
- 153 places de parking dédiées aux commerces

L'offre d'accompagnement

L'offre d'accompagnement a été définie en fonction de la taille de la locomotive alimentaire, la concurrence, des besoins des actifs et des habitants.

Secteur Activité	Activité	Surfaces
Alimentaire : habitants et actifs (snacking)	Supermarché Boulangerie Supérette Bio Surgelés Caviste	3.500 m ² à 4.000 m ²
Restauration : actifs et ponctuellement habitants	Restaurant, Restauration rapide (3 unités au total)	600 à 700 m ²
Beauté Santé : habitants et actifs	Coiffeur/Institut Optique Salle de sport	600 à 800 m ²
Services : actifs et habitants	Banque Services médicaux Pressing Fleuriste	300 à 500 m ²
Totaux	14 activités	5.000 m² à 6.000 m²

Le projet ZAC Parc Affaires

Nouveau quartier de près de 140.000 m² :

93 518 m² de logements

24 500 m² de bureaux


5 581 m² de commerces


8 715 m² d'activités

4 950 m² d'équipements

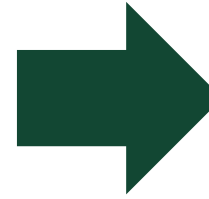
Phasage de l'aménagement de la ZAC



 Phase 1
3 493 m² de
commerces

 Phase 1 bis

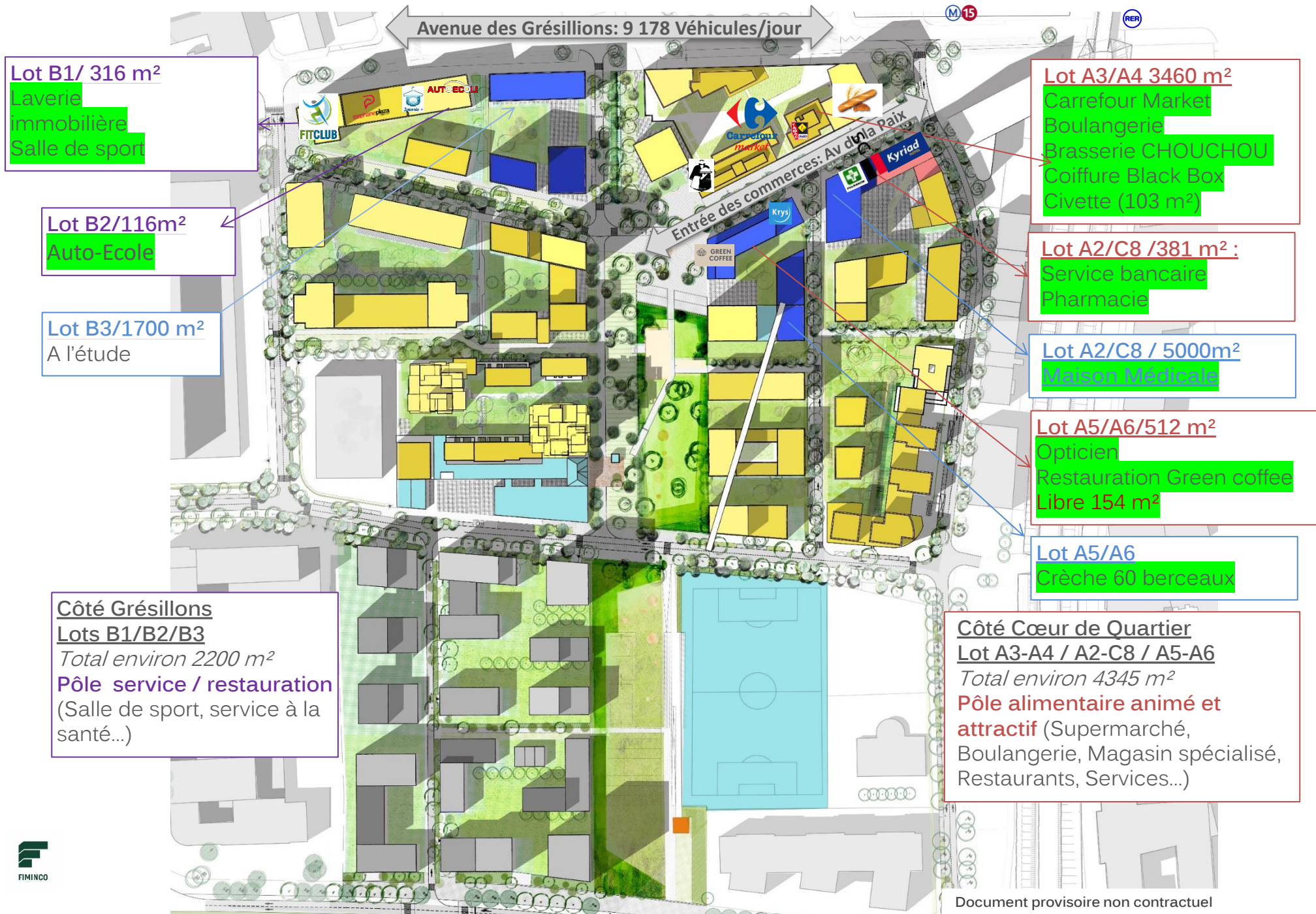
 Phase 2



Un nouveau quartier mixte ambitieux et attractif : l'essentiel des surfaces commerciales sera réalisé en phase 1 et en phase 1 bis.

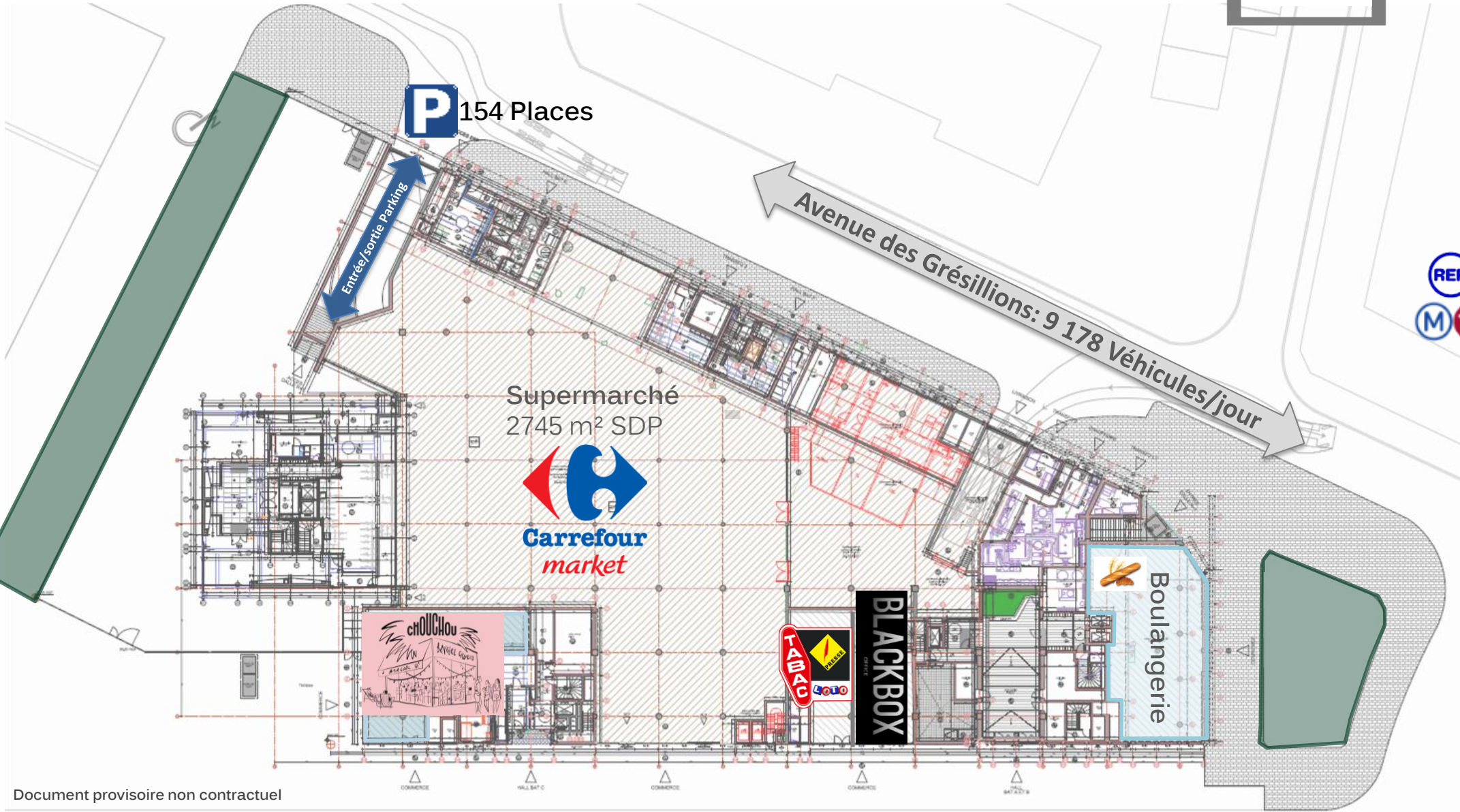


Plan de merchandising



Plan de merchandising : zoom sur le lot A3/A4

Immédiate

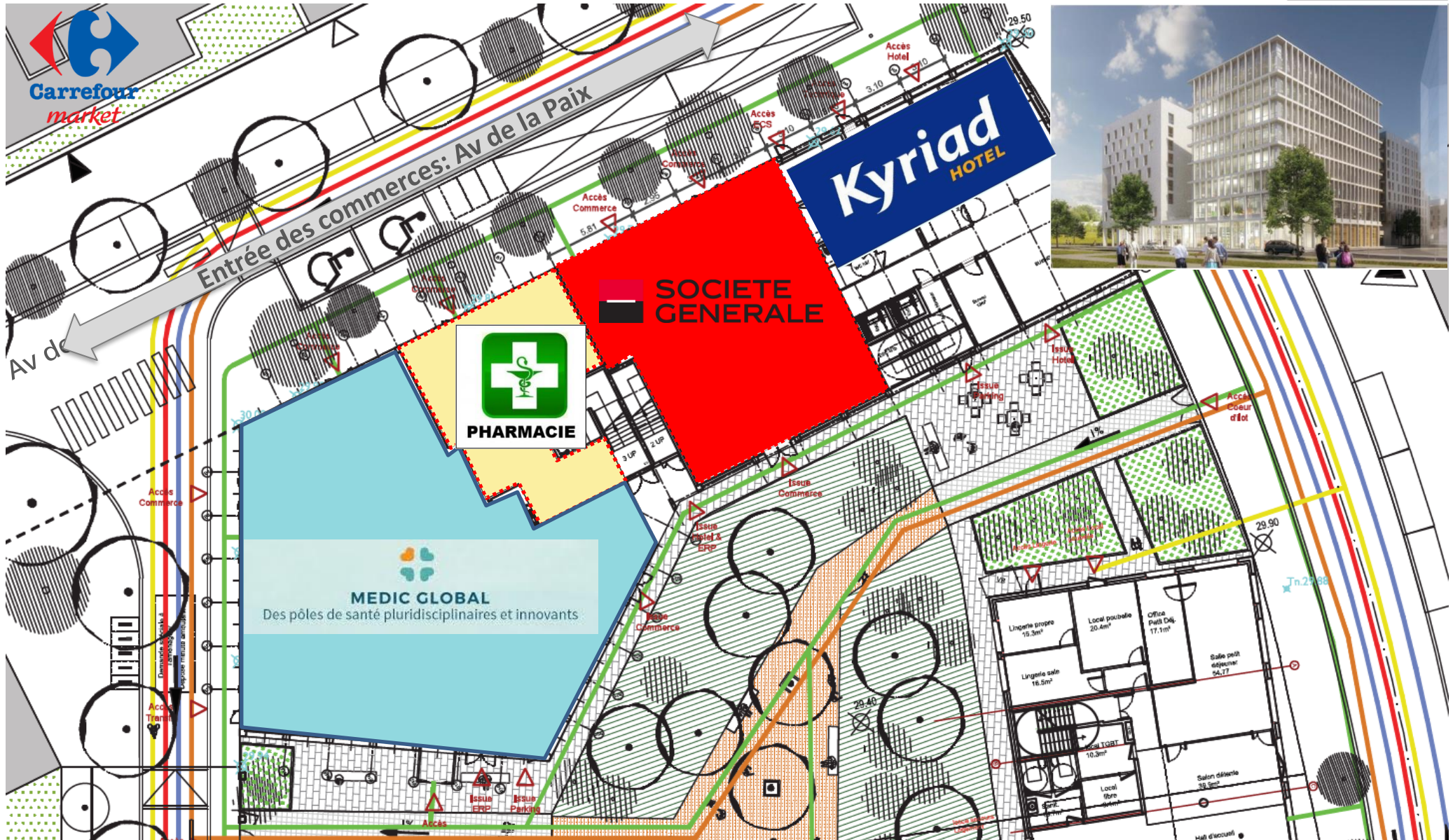


Document provisoire non contractuel

Entrée des commerces: Av de la Paix

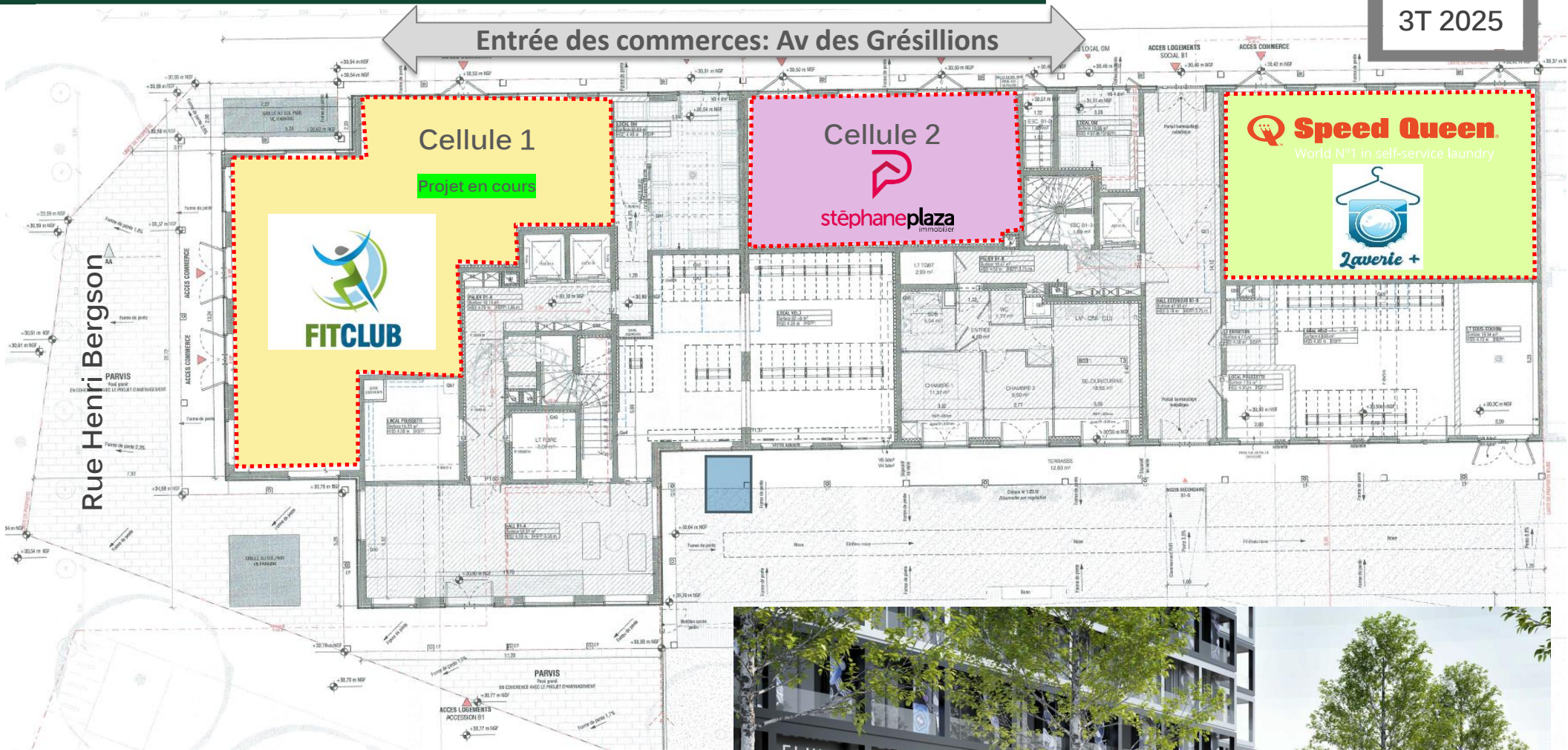
Plan de merchandising : zoom sur le lot A2/C8 : 348 m²

2T 2024



Plan de merchandising : zoom sur le lot B1

3T 2025



Rappel de l'étude de potentiel

VILLE :	ASNIERES SUR SEINE
ACTIVITES :	Toutes
DISPONIBILITE :	2021/2022 phase 1
TYPE DE BAIL :	Bail commercial
SURFACES DE PLANCHER :	3493 m ² , locaux divisibles
LOYER CONTRACTUEL DE BASE :	Nous consulter suivant les activités
DROIT D'ENTREE :	Nous consulter
HONORAIRES :	30% HT du loyer annuel HT/HC
MODALITE DE PAIEMENT :	Trimestriel et d'avance
DEPOT DE GARANTIE :	3 mois du loyer HT/HC
TYPE D'INDICE :	I.L.C
INDEXATION :	Annuelle
REGIME FISCAL :	TVA



ZAC Parc D'affaires en chiffres

- ❖ 142 000 m² de bureaux et d'activités
- ❖ 90 000 m² de logements et d'hébergement hôtelier
- ❖ 7 000 m² de commerces et d'activités artisanales
- ❖ 7 000 m² d'équipements publics dont
 - un parc de stationnement, une crèche,
 - un groupe scolaire, un gymnase, un
 - stade
- ❖ 5 073 entreprises présentes à Asnières

AVERTISSEMENT

YELLOWSTONE Immobilier informe les destinataires du présent document, que ce dossier de présentation à la date de sa diffusion a été établi sur la base d'informations fournies par le propriétaire lui-même ou par d'autres sources que YELLOWSTONE Immobilier a estimé approprié.

Le propriétaire et son représentant déclinent toute responsabilité quant à l'exactitude, la sincérité et l'exhaustivité des informations contenues dans le dossier de présentation et quant aux déclarations et garanties (expresses ou tacites) y afférentes. Le propriétaire et son représentant déclinent toute responsabilité quant aux éventuelles omissions qui seraient de nature à altérer la portée de ces informations et déclinent toute responsabilité éventuellement encourue au titre de toute communication écrite ou orale adressée au destinataire du dossier de présentation, à quelque titre que ce soit. L'attention des destinataires du dossier de présentation est attirée sur le fait qu'il leur appartient de déterminer la pertinence des informations contenues dans le dossier de présentation au regard de l'investissement proposé et de fonder leur propre jugement et analyse sur la base des informations jugées pertinentes par les destinataires. Le bailleur se réserve le droit de ne pas louer, de rejeter ou de mettre fin à toute discussion et/ou à tout type de proposition, sans aucune justification.

CONFIDENTIALITÉ

Le dossier de présentation est émis exclusivement pour les besoins de l'opération dans le cadre de laquelle Yellowstone Immobilier a été sollicité et au profit exclusif de chacun des destinataires. Les informations contenues dans ce dossier de présentation sont confidentielles et devront être traitées comme telles. A ce titre, chacun des destinataires de ce dossier de présentation s'interdit de divulguer à quiconque, de diffuser, citer, publier ou reproduire, totalement ou partiellement, ou d'utiliser à toute autre fin que ce soit, quelque information relative à ce dossier de présentation, à moins d'y être préalablement, par écrit autorisé par YELLOWSTONE Immobilier, conseil exclusif du vendeur.

Le contenu du présent document est communiqué uniquement à titre d'information. En outre, ce document n'est ni un document contractuel ni un document destiné à former la base d'un document contractuel.



Patrice HABERT

+33 6 18 89 13 01

patrice.habert@fiminco.com

Rawi BAZERJI

+33 6 48 79 57 94

Rawi.bazerji@fimincoreim.com