



26

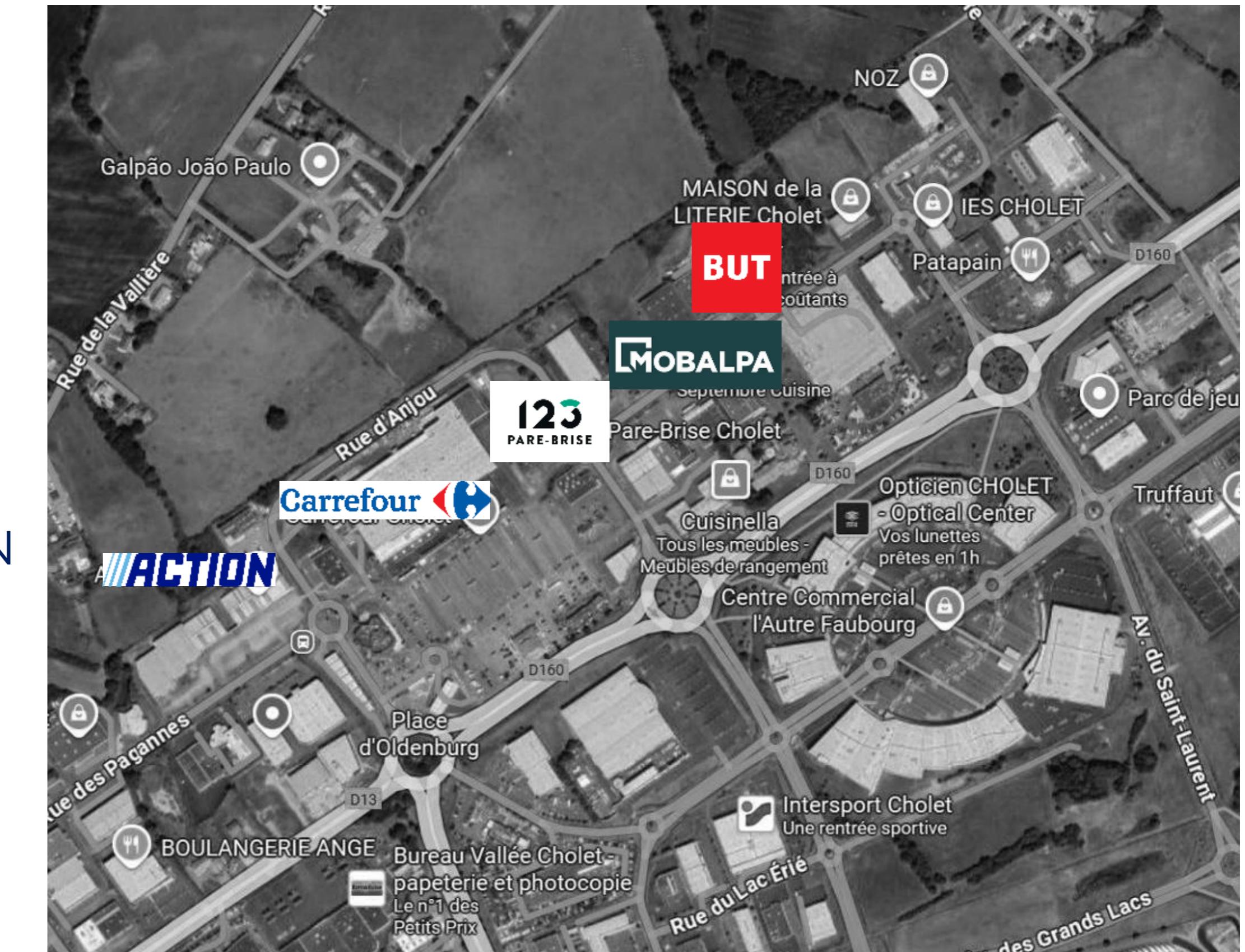
Rue d'Anjou

CHOLET

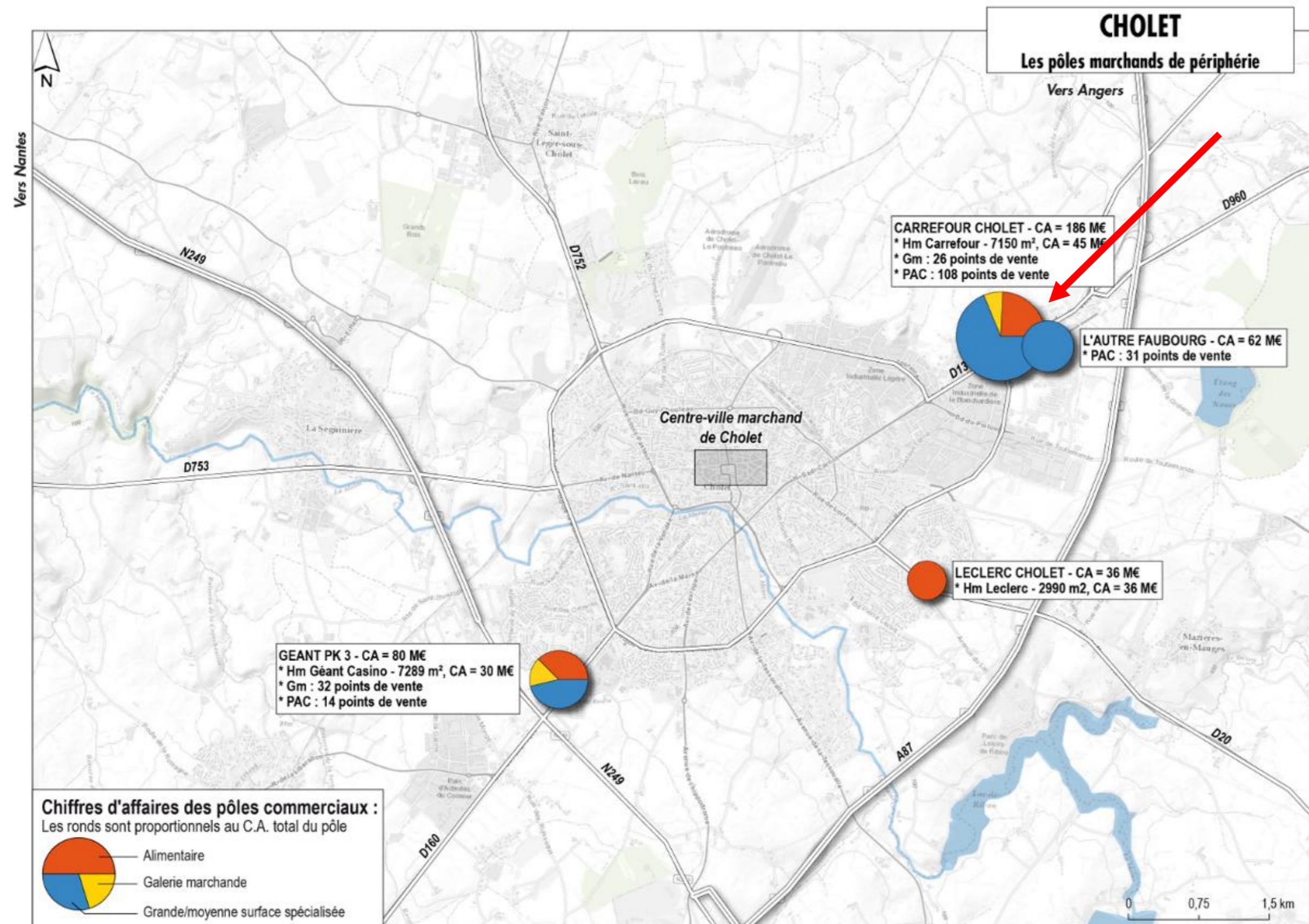
# PRESENTATION



- ❯ LOCALISATION & ACCESSIBILITÉ
- ❯ CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE
- ❯ REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN
- ❯ CONDITIONS FINANCIÈRES



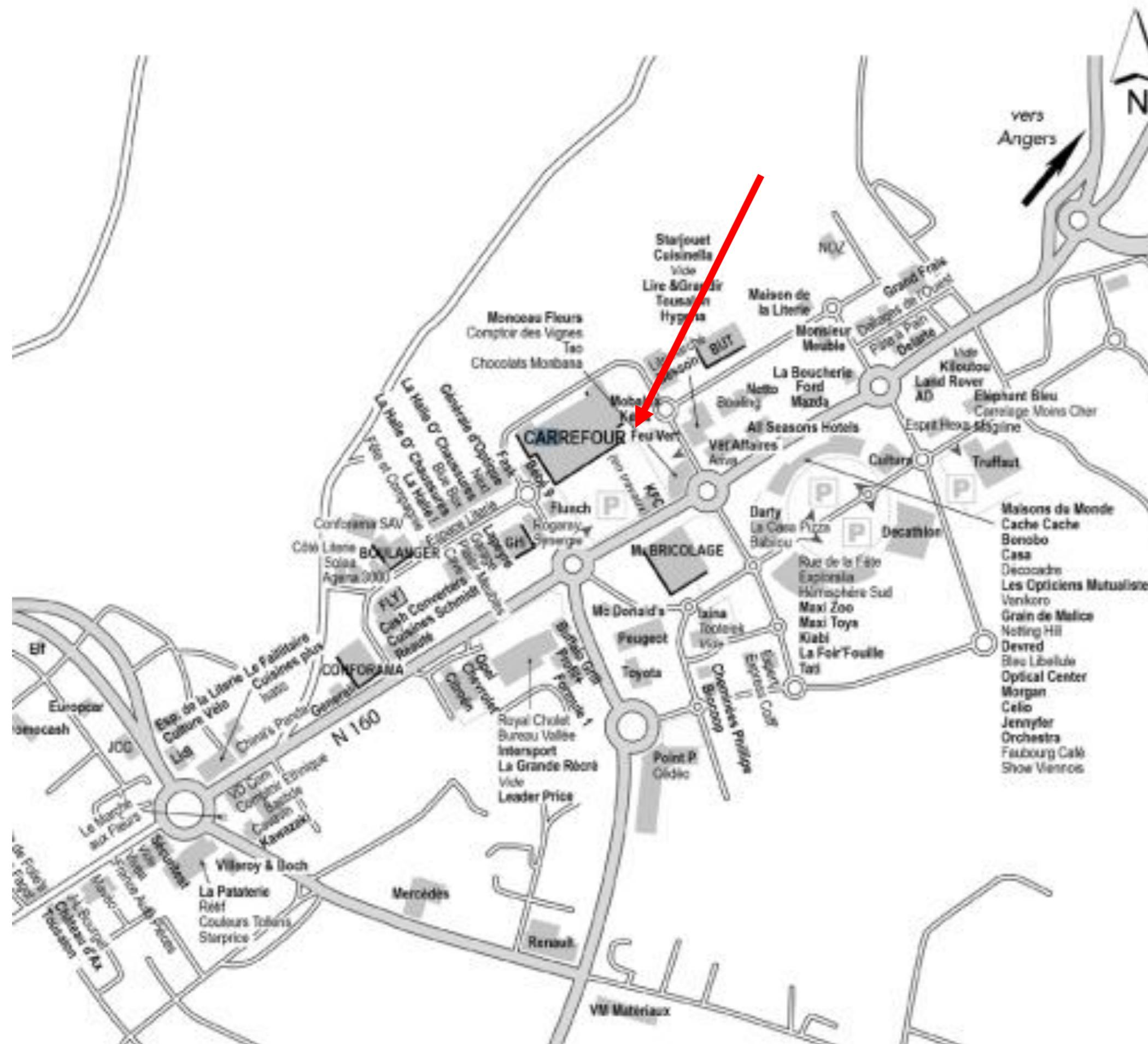
# UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



- **Pôle retail n°1 à Cholet (Nord-Est / Les Pagannes – La Blanchardière)**  
 Adossée à un Carrefour et sa galerie, la zone concentre les flux commerciaux les plus importants de Cholet : 2,2 millions de visites/an, 7 109 m<sup>2</sup> d'hyper, ~28 boutiques et 765 places de parking côté centre (Carmila). À l'échelle de la zone d'activités, Les Pagannes regroupe ~39 ha et 200+ entreprises, confirmant son rôle de pôle périphérique majeur. Dans l'environnement immédiat : Boulanger (électroménager-média) et Picard notamment, qui renforcent l'attractivité quotidienne.
- **Enseignes nationales à forte notoriété**  
 La galerie Carrefour aligne des marques « locomotives » (sélection) : KFC, Basic-Fit, Nocibé, Micromania, Courir, Orange, SFR, Columbus Café, Jules, Krys, Darjeeling, Pharmacie... Autant d'enseignes qui génèrent des visites fréquentes et diversifiées tout au long de la semaine — un contexte idéal pour capter un flux captif dans un local attenant.
- **Cholet, bassin de consommation solide & destination reconnue**  
 Ville-centre d'une agglomération de ~105 000 habitants (2022, INSEE), 2<sup>e</sup> bassin industriel des Pays de la Loire et 1<sup>er</sup> du Maine-et-Loire (ville en chiffres), Cholet combine emplois, pouvoir d'achat et image sportive (Cholet Basket, élite). À 20–25 min du Puy du Fou (22–25 km), elle capte aussi un flux touristique régional. Ces fondamentaux sécurisent le potentiel de chiffre d'affaires d'un commerce à l'entrée de ville.



# UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



- Localisation stratégique

Le local est idéalement positionné au cœur du flux principal, directement à côté de l'hypermarché Carrefour et de sa galerie marchande, et entre Carrefour et Mabalpa. Cette configuration "entre deux locomotives" crée un effet d'aspiration double : d'un côté les courses du quotidien (fréquence élevée, paniers récurrents), de l'autre les achats d'équipement de la maison (visites de destination, paniers plus élevés). Le site bénéficie d'une excellente lisibilité enseigne, d'une visibilité naturelle depuis les circulations et le parking mutualisé, et favorise le cross-shopping, conditions idéales pour maximiser le taux de captation et la conversion d'un commerce attenant.

- Attractivité du locataire "123 Pare Brise" sur une partie du local

La présence de 123 Pare Brise, enseigne nationale spécialisée dans le vitrage automobile, renforce l'attractivité et la fréquentation du site. Son activité combine rendez-vous programmés (flux régulier et prévisible) et passage opportuniste (clients déjà sur place pour leurs achats), ce qui lisse la fréquentation sur toute la journée et multiplie les motifs de visite. Positionnée dans un environnement retail périphérique très automobile, l'enseigne génère un trafic complémentaire à celui de Carrefour et Mabalpa, accroît la visibilité du local et rassure sur la pérennité commerciale de l'emplacement.

- Synthèse des points forts:

- Local commercial — Local attenant immédiatement exploitable, visibilité enseigne forte et accès direct au parking mutualisé, idéal pour activité de retail ou de services.
- Ville — Cholet, bassin industriel majeur des Pays de la Loire, combine dynamisme économique, emploi et affluence sportive/touristique, gage d'un pouvoir d'achat solide.
- Zone commerciale — Pôle retail n°1 de Cholet autour de Carrefour et de grandes enseignes, générant un flux élevé et régulier toute la semaine.
- Emplacement & locataire prime — Positionné entre Carrefour et Mabalpa et à côté de la galerie, le local bénéficie d'un double flux, renforcé par 123 Pare Brise (locataire national) qui apporte un trafic récurrent et rassure sur la pérennité.

# CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE



**Adresse :** 26, rue d'Anjou, 49300 Cholet (Maine-et-Loire)

**Foncier :** Section CS n° 470, contenance **00 ha 29 a 23 ca** (soit 2 923 m<sup>2</sup>)

**Destination :** local à usage commercial, situé dans la partie Ouest de l'immeuble

**Surface privative (Loi 1965) :** 579 m<sup>2</sup>

## LOCAL n°1: 123 PARE-BRISE

**Surface :** env. **235 m<sup>2</sup> SHON** ( $\approx$  228 m<sup>2</sup> de surface de vente)

**Stationnement :** parties communes de l'ensemble immobilier ; possibilité de **3 véhicules de courtoisie** (rentrés à l'intérieur hors horaires)

**Destination:** pose/entretien/réparation/changement/vente de **pare-brise et vitrages auto** + accessoires liés (essuie-glaces, etc.). **Exclus :** vidange et pneumatiques. (p.4)

**Durée :** 9 ans

**Loyer initial :** 37 500 € HT/HC / an

**Indexation :** annuelle ILC à date anniversaire (plein droit)

**Échéance/paiement :** trimestriel d'avance

## LOCAL n°2: LOCAL VACANT

**Surface :** env. **345 m<sup>2</sup> SHON** (dont 262 m<sup>2</sup> de surface de vente)

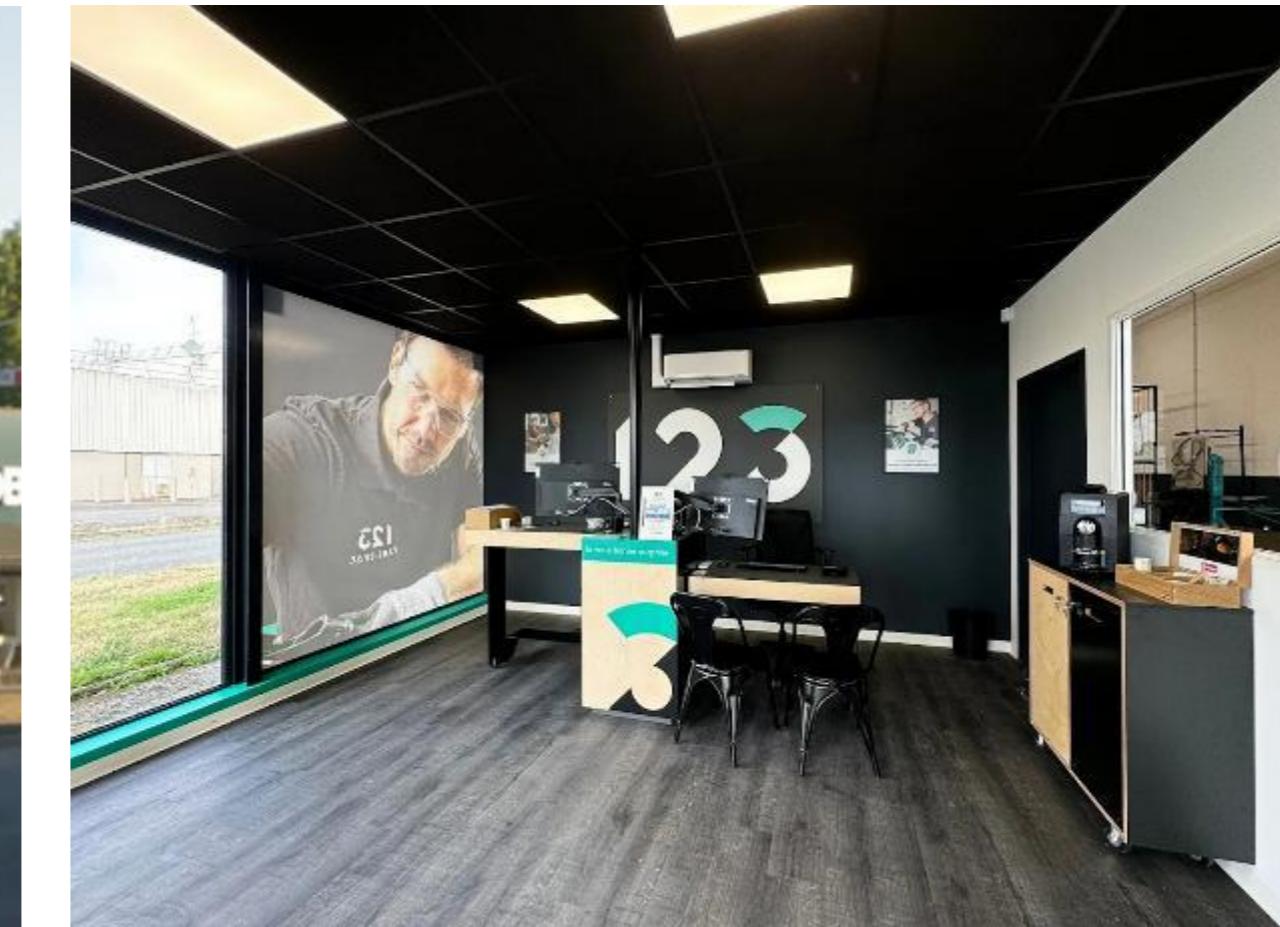
**Loyer potentiel :** 48 300 € HT/HC / an



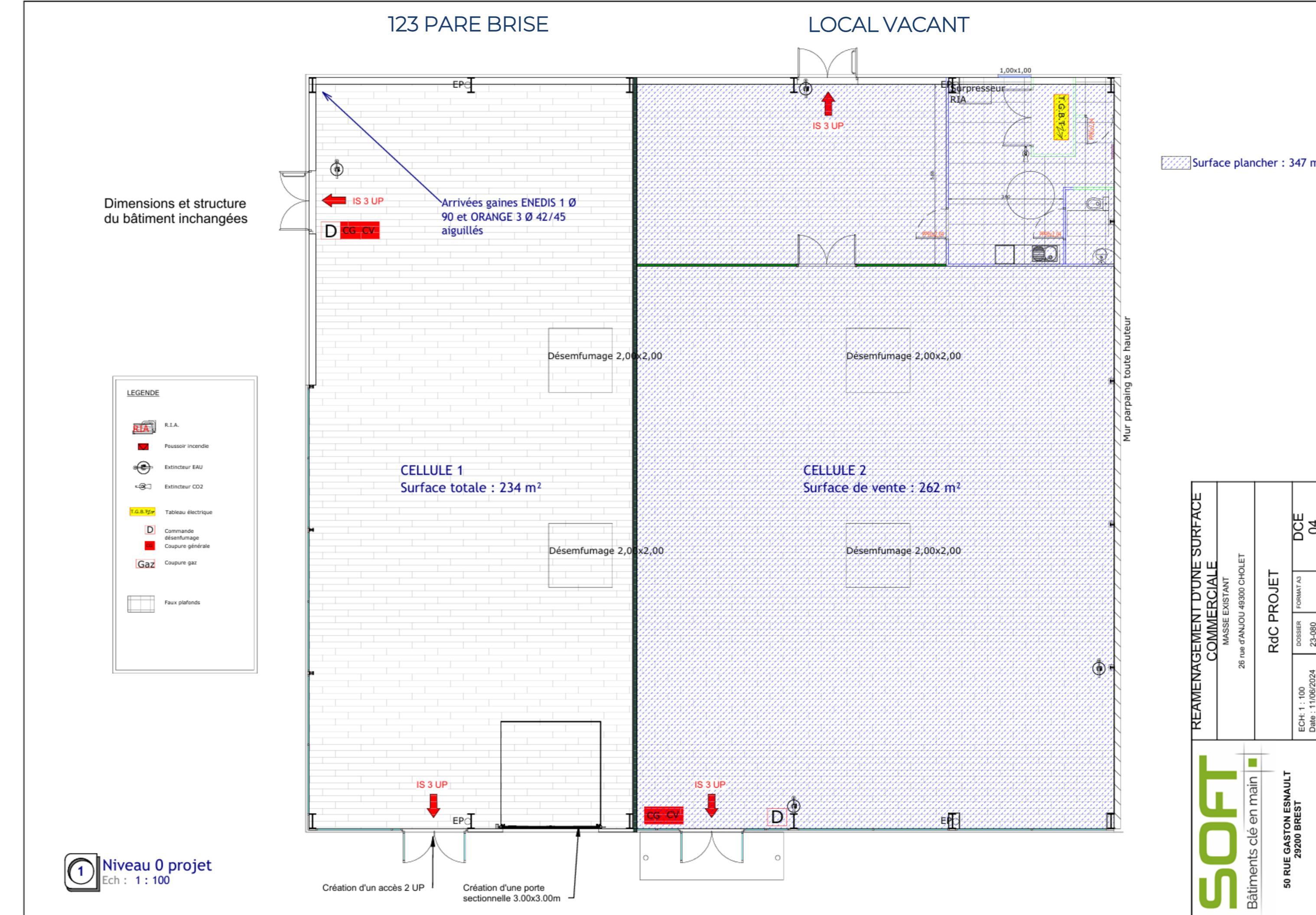
## Synthèse conditions locatives local totalement commercialisé :

- 123 PARE BRISE : **37 500€ HT/HC / an** 160€/m<sup>2</sup>/an (pour 235 m<sup>2</sup>)
- LOCAL VACANT: **48 300 € HT/HC / an** • 140 €/m<sup>2</sup>/an (pour 345m<sup>2</sup>)
- TOTAL (potentiel): **85 800 € HT/HC / an** • 148 €/m<sup>2</sup>/an

# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



# CONDITIONS FINANCIÈRES



## DISPONIBILITE

Après accord

## CESSION DE L'IMMEUBLE

Actif vendu partiellement  
occupé

## PROCESSUS DE MISE EN VENTE

Cession de gré à gré

## REGIME DE CESSION

Vente d'actifs soumise  
aux droits  
d'enregistrement

GESIBA  
Siège social : Parc Sud Galaxie – 4, rue des tropiques 38436 Echirolles Cedex  
Tel. :+33(0)6.32.65.78.59  
SAS au capital de 2 500,00 € - RCS Grenoble 990 014 797

Carte professionnelle Transaction N°CPI 3801 2025 000 000 018 délivrée par la CCI de Grenoble

Ce document n'est pas contractuel. Les renseignements communiqués sont à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de Gesiba. Le présent document a pour but de procéder à une information générale sur le projet de mise en vente des biens immobiliers objets des présentes.

En aucun cas, le présent document ne constitue une offre de vente émanant du propriétaire. La société Gesiba à la qualité d'intermédiaire dans le cadre du présent projet de vente et n'a, par conséquent, pas le pouvoir d'engager le vendeur ni celui d'accepter la formation de la dite vente, ce pouvoir n'appartenant qu'au mandant, lequel se réserve la possibilité de ne pas agréer les propositions émises par les prospects

## DOCUMENTS A NOUS RETOURNER

### Société à vocation COMMERCIALE

- Extrait K-bis de moins de 3 mois
- Statuts à jour
- Chiffres clés : capitaux propres / chiffre d'affaires / résultat net / total des actifs
- Organigramme financier (structures type SA et SAS)
- Attestation\* sur l'honneur et questionnaire\* MSC relatifs aux liens avec des pays hors U.E.
- Formulaire\* de déclaration des Bénéficiaires Effectifs (BE)
- Pièce d'identité en cours de validité de chaque BE

### Société à vocation PATRIMONIALE

- Extrait K-bis de moins de 3 mois
- Statuts à jour
- Chiffres clés : capitaux propres / chiffre d'affaires / résultat net / total des actifs
- Formulaire\* de déclaration des BE
- Fourchette des revenus annuels et du patrimoine de chaque BE
- Profession et pays d'activité de chaque BE
- Pièce d'identité en cours de validité de chaque BE

## SYNTHESE DE L'ACTIF

- Local à usage commercial, situé dans la partie Ouest de l'immeuble avec stationnements sur site et forte lisibilité sur un pôle retail établi**
- Surface privative : 579 m<sup>2</sup>**
- Local divisé en 2 surfaces avec un local vacant et un local loué à **123 Pare Brise**: enseigne spécialisée, profil de **locataire prime**.

PRIX DE VENTE NET  
VENDEUR:

**925.000 €**

HONORAIRES DE  
COMMERCIALISATION  
**NOUS CONSULTER**

### Synthèse conditions locatives local totalement commercialisé :

- 123 PARE BRISE : **37 500€ HT/HC / an** 160€/m<sup>2</sup>/an (pour 235 m<sup>2</sup>)
- LOCAL VACANT: **48 300 € HT/HC / an** · 140 €/m<sup>2</sup>/an (pour 345m<sup>2</sup>)
- **TOTAL (potentiel): 85 800 € HT/HC / an** · 148 €/m<sup>2</sup>/an