



26

Rue d'Anjou

CHOLET

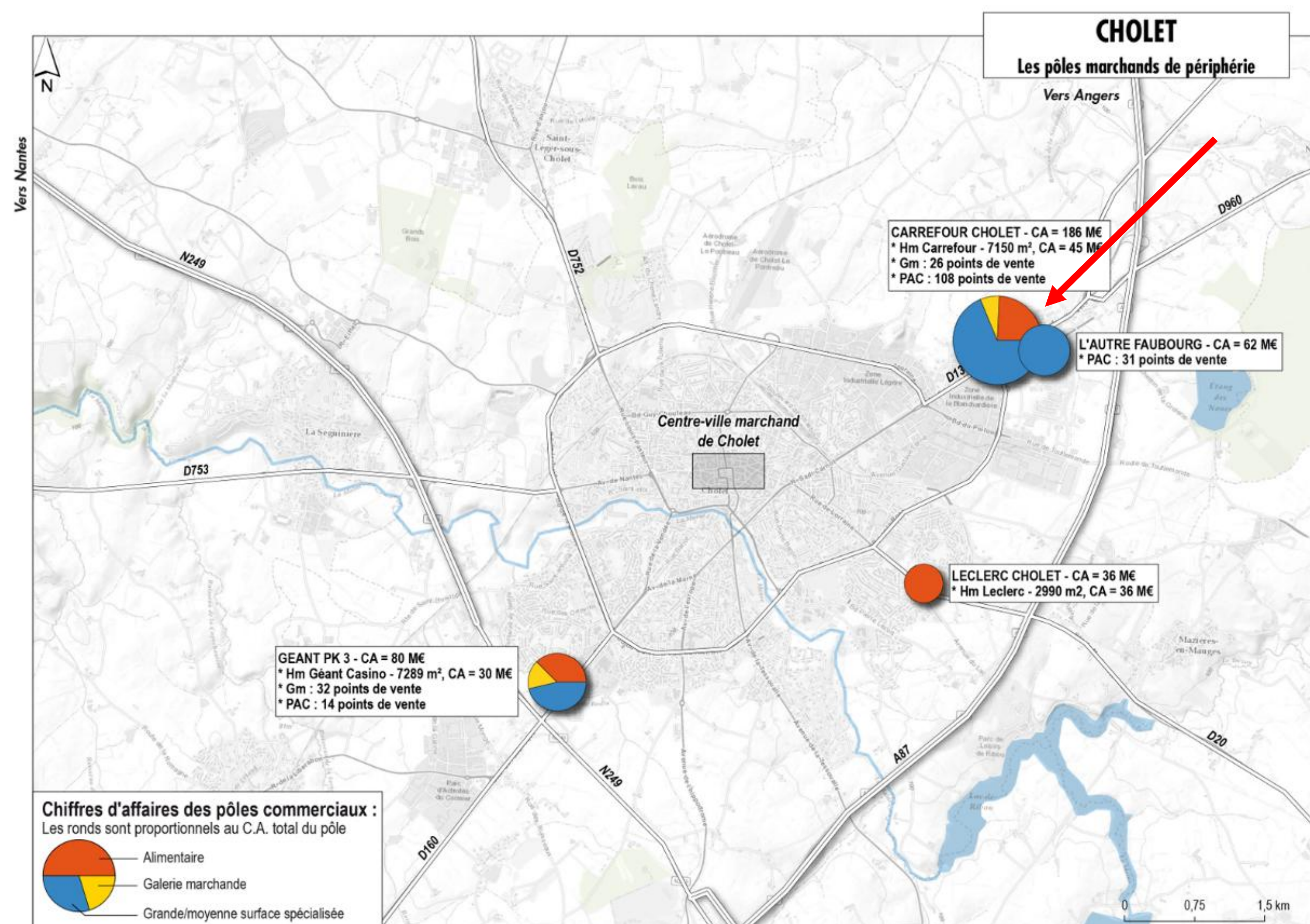
PRESENTATION



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

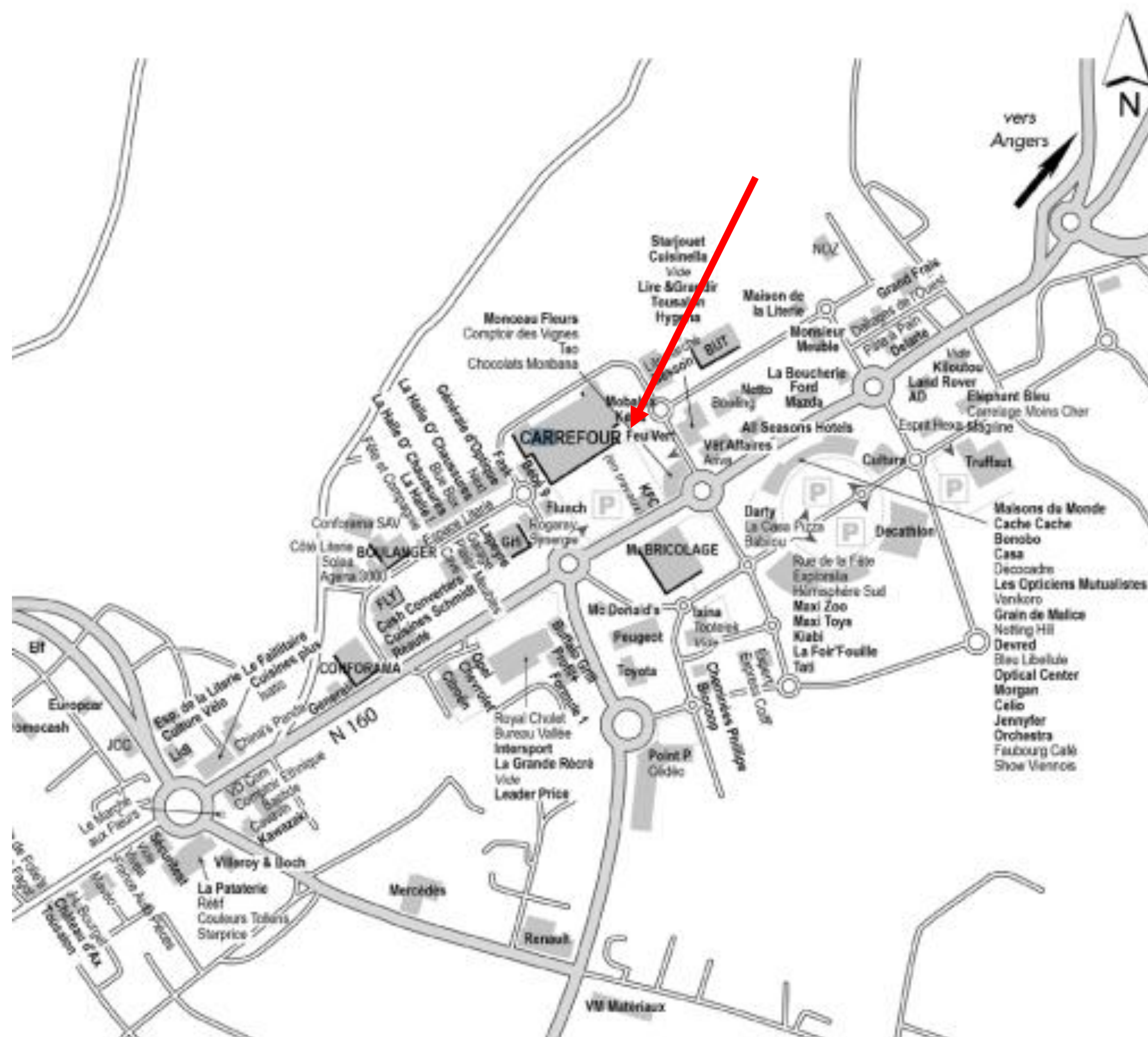


UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



- **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 m² 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-multimédia) 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^e bassin industriel des Pays de la Loire et 1^{er} 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 Mobalpa. 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 Mobalpa, **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 Mobalpa** 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 m²)

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

Surface privative (Loi 1965) : 579 m²

LOCAL n°1: 123 PARE-BRISE

Surface : env. 235 m² SHON (≈ 228 m² 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 m² SHON (dont 262 m² de surface de vente)

Loyer potentiel : 48 300 € HT/HC / an



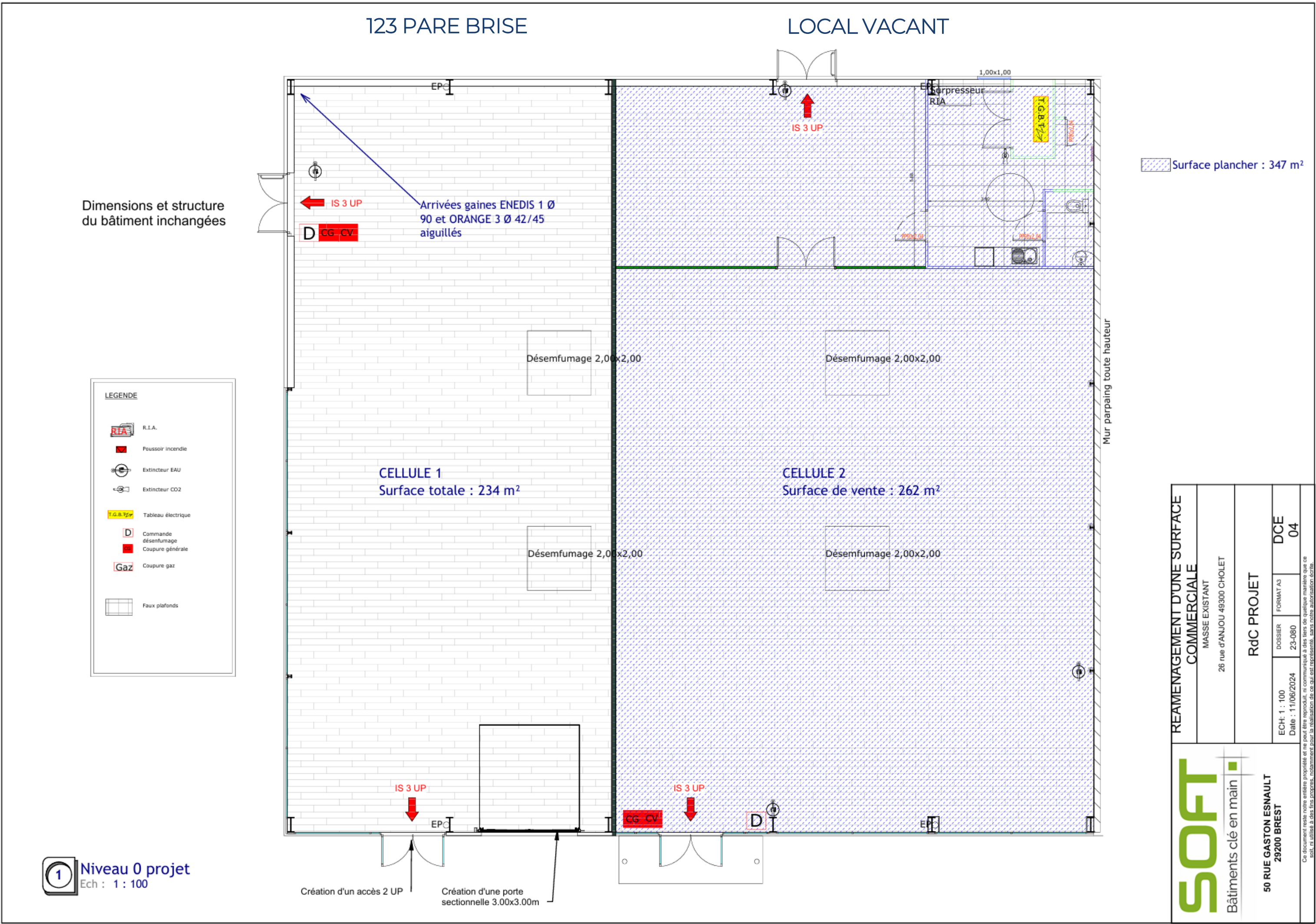
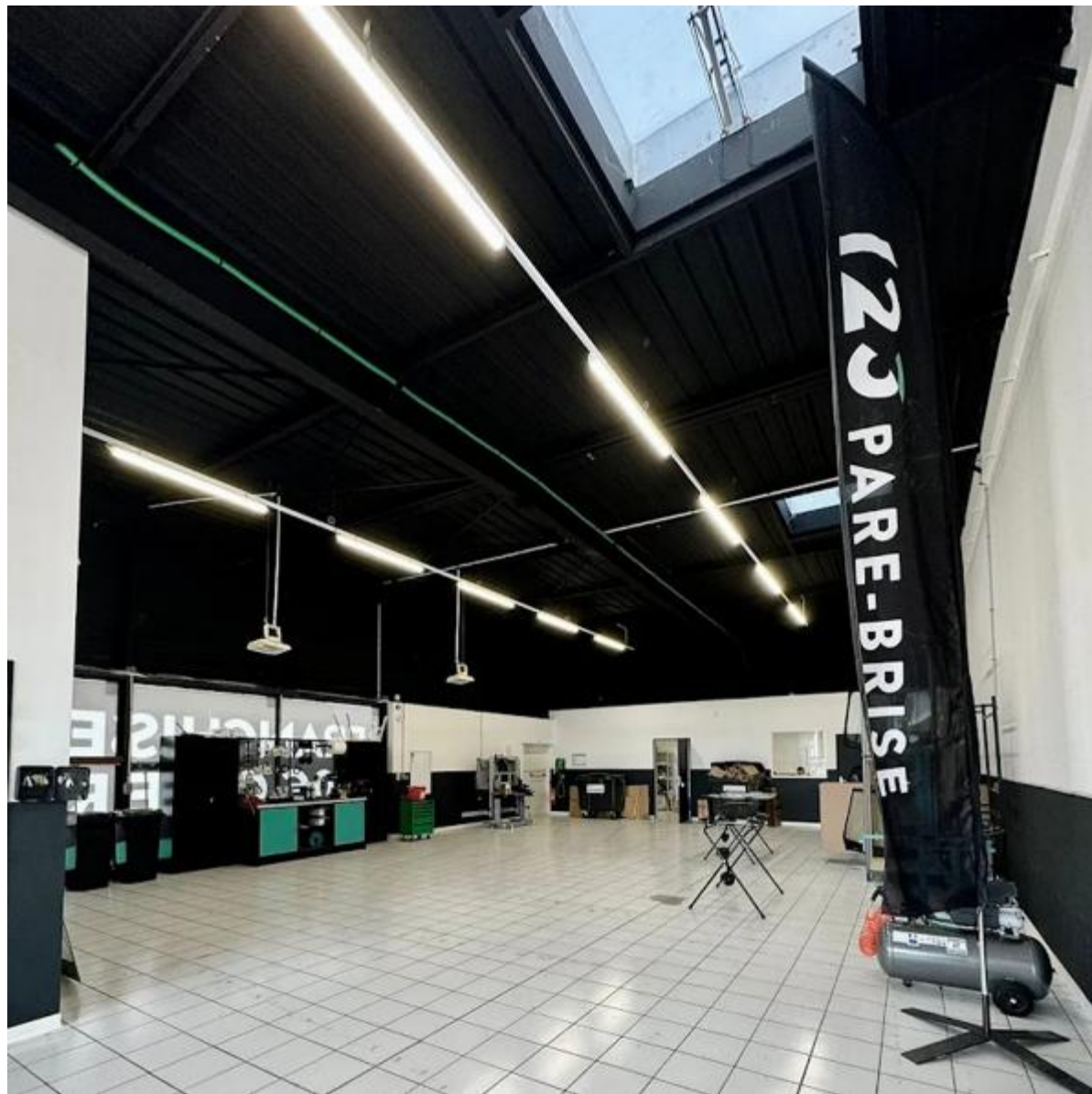
Synthèse conditions locatives local totalement commercialisé :

- 123 PARE BRISE : 37 500€ HT/HC / an 160€/m²/an (pour 235 m²)
- LOCAL VACANT: 48 300 € HT/HC / an • 140 €/m²/an (pour 345m2)
- TOTAL (potentiel): 85 800 € HT/HC / an • 148 €/m²/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

PRIX DE VENTE NET VENDEUR:

925.000€

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION NOUS CONSULTER

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 visibilité sur un **pôle retail établi**

• **Surface privative : 579 m²**

• Local divisé en 2 surfaces avec un local vacant et un local loué à **123 Pare Brise**: enseigne spécialisée, profil de **locataire prime**.

Synthèse conditions locatives local totalement commercialisé :

- 123 PARE BRISE : **37 500€ HT/HC / an** 160€/m²/an (pour 235 m²)
- LOCAL VACANT: **48 300 € HT/HC / an** • 140 €/m²/an (pour 345m²)
- **TOTAL (potentiel): 85 800 € HT/HC / an** • 148 €/m²/an