



26

Rue d'Anjou

CHOLET

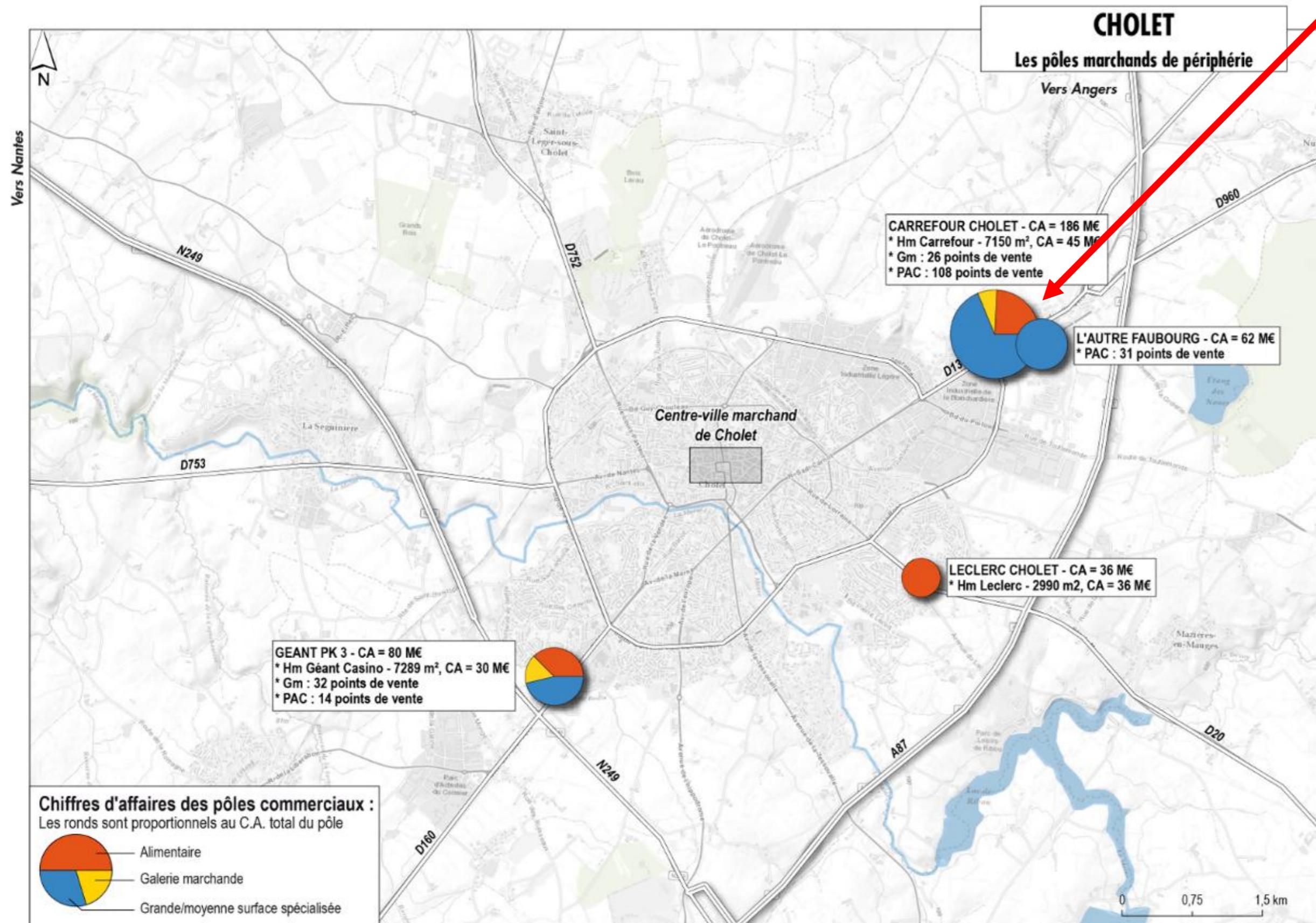
PRESENTATION



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

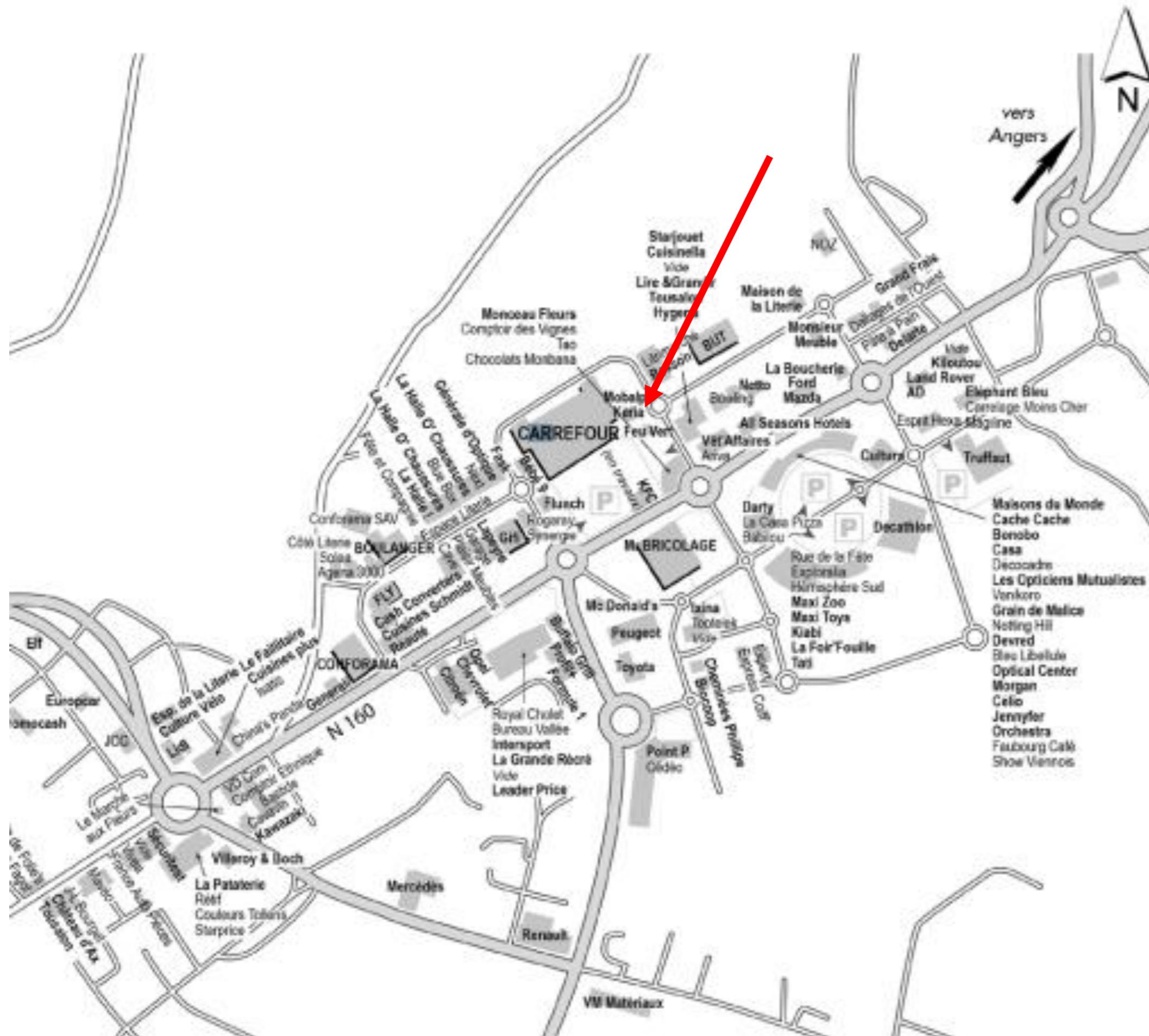


UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



- 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. 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 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.

■ 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 Prime — Positionné entre Carrefour et Mabalpa et à côté de la galerie, le local bénéficie d'un double flux.

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 centrale** de l'immeuble

LOCAL DISPONIBLE

Surface : env. **345 m² SHON** (dont **262 m²** de surface de vente)

Stationnement : parties communes de l'ensemble immobilier

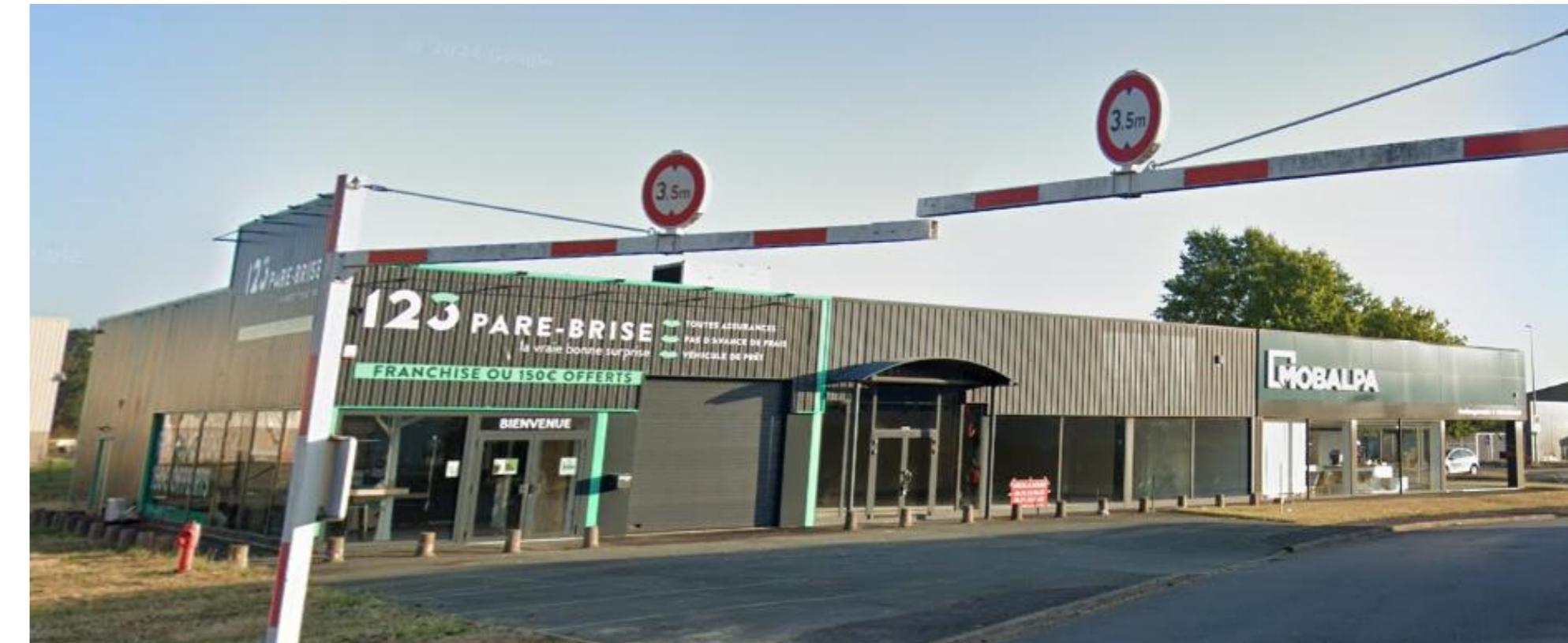
Durée : 9 ans

Loyer : 48 300 € HT/HC / an, soit 140€/m²

Indexation : annuelle ILC à date anniversaire

Échéance/paiement : trimestriel d'avance

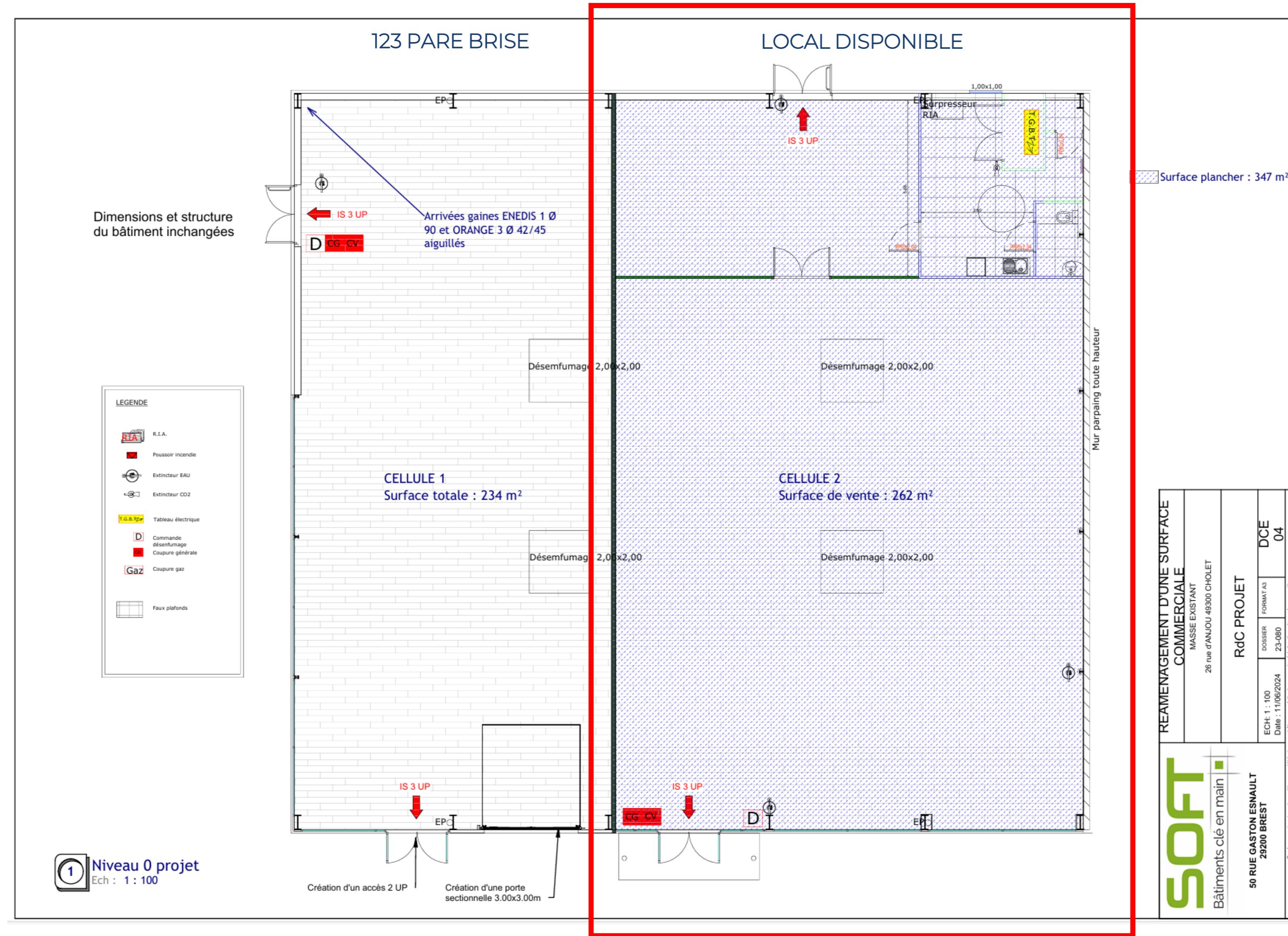
Taxe Foncière (2025) : 6 710€



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



CONDITIONS FINANCIÈRES



DISPONIBILITE

Après accord

LOCATION

Bail Commercial

BAIL

3 / 6 / 9

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'IMMEUBLE

- **Local à usage commercial**, situé **dans la partie centrale** de l'immeuble avec **stationnements sur site** et forte lisibilité sur un **pôle retail établi**
- **Surface Totale du Batiment : 579 m²**
- Local divisé en 2 surfaces avec un **local disponible** et un local loué à **123 Pare Brise**

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

NOUS CONSULTER