



8

Allée du Haut  
Poitou

CHASSENEUIL  
DU POITOU

POITIERS



# PRESENTATION

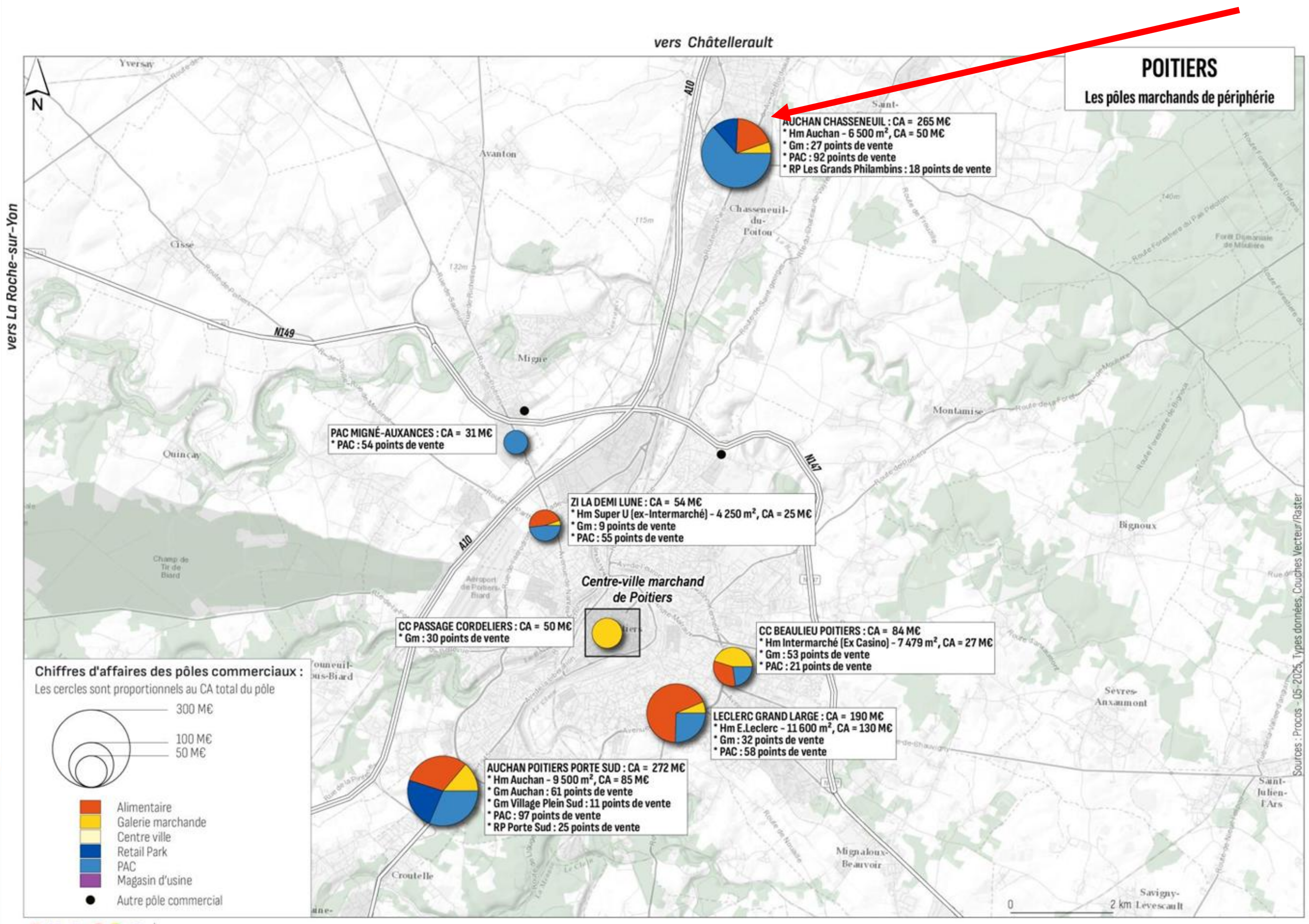


- LOCALISATION & ACCESSIBILITÉ
- CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE
- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN
- CONDITIONS FINANCIÈRES





# LOCALISATION AU COEUR DE L'UNE DES 2 MEILLEURES ZONES



- Une zone commerciale puissante, au cœur d'un bassin de flux

La zone “Les Portes du Futur / Poitiers-Nord” s’étend sur env. **58 ha** et rayonne sur un bassin de vie de **201 000 habitants** (Grand Poitiers) et **281 000 habitants** à l’échelle de l’aire d’attraction de Poitiers. Elle capte en plus des **flux autoroutiers A10** (sorties n°28 Futuroscope et n°29 Poitiers-Nord) où **~35 000 usagers/jour** circulent entre Châtelleraut sud et Poitiers nord. La locomotive touristique, le **Futuroscope**, a accueilli **1,97 M de visiteurs en 2023** et a renforcé l’attractivité du secteur avec l’ouverture de l’**Aquascope** en 2024 (plan d’investissement global **225 M€**), générant des retombées directes pour l’hôtellerie-restauration et le retail environnants.

- Un mix d’enseignes nationales très attractif

Autour de l’hypermarché **Auchan Chasseneuil** (galerie d’environ **25 boutiques**), la zone aligne les grands noms du retail et de l’équipement de la maison : **Leroy Merlin, Grand Frais, Darty, Cultura**, ainsi que de nombreuses enseignes de services, mode, beauté, sport et restauration. Ce **tissu commercial dense** dépasse la **centaine de magasins** à Chasseneuil-du-Poitou, assurant une offre complète et fréquentée au quotidien.

- Poitiers et sa périphérie : un moteur démographique, étudiant et économique

Poitiers compte **89 500 habitants** (commune) avec une population très étudiante : **36 % de 15–29 ans**. Le **Grand Poitiers** regroupe **~197 000 habitants** et constitue un pôle administratif et universitaire majeur de Nouvelle-Aquitaine. La **Technopole du Futuroscope** renforce l’écosystème tertiaire/tech et bénéficie d’accès directs **A10** (sortie 28) et **RD910**, avec un maillage de parkings important pour les actifs et visiteurs.





# LOCALISATION AU COEUR DE L'UNE DES 2 MEILLEURES ZONES



## Localisation stratégique

Le local commercial est situé 8 allée du Haut-Poitou – Les Portes du Futur, au cœur de la zone, à proximité immédiate du parking de Leroy Merlin (même pôle commercial). Il se positionne entre les deux boulangeries à fort trafic du secteur, Boulangerie Ange et Marie Blachère, et sur l'axe d'accès vers Grand Frais (avenue des Grands Philambins), près du rond-point central des Portes du Futur.

Cette géolocalisation garantit un flux piéton et automobile continu et une excellente visibilité depuis les dessertes internes de la zone.

## En synthèse : des atouts cumulés pour performer

- Taille & puissance : 58 ha, plus de 100 commerces sur la commune et un trafic autoroutier voisin de 35 000 usagers/jour.
- Fréquentation boostée : 1,97 M de visiteurs/an au Futuroscope, + Aquascope (2024) pour allonger les séjours et doper la dépense retail.
- Bassin dynamique : 201 k habitants (CU), 281 k (aire d'attraction), forte présence d'étudiants/actifs.
- Mix enseignes gagnant : Auchan + locomotives nationales (Leroy Merlin, Grand Frais, Darty, Cultura, etc.).
- Emplacement Local premium : au cœur des flux, entre Ange et Marie Blachère, à côté du parking Leroy Merlin, sur l'accès Grand Frais, proche du rond-point central.





# CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE



**Adresse** : 8 allée du Haut-Poitou – Les Portes du Futur – Chasseneuil du Poitou

**Foncier** : Parcelle de 2.267 m<sup>2</sup> au cadastre N°40 de la section AW

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

## LOCAL DISPONIBLE

**Surface** : env. **685 m<sup>2</sup> SHON** (dont **610 m<sup>2</sup>** de surface de vente)

**Stationnement** : parties communes de l'ensemble immobilier

**Durée** : **9 ans**

**Loyer** : **100 000 € HT/HC / an, soit 145€/m<sup>2</sup>**

**Indexation** : **annuelle ILC** à date anniversaire

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

**Taxe Foncière (2024)** : **3 600€**



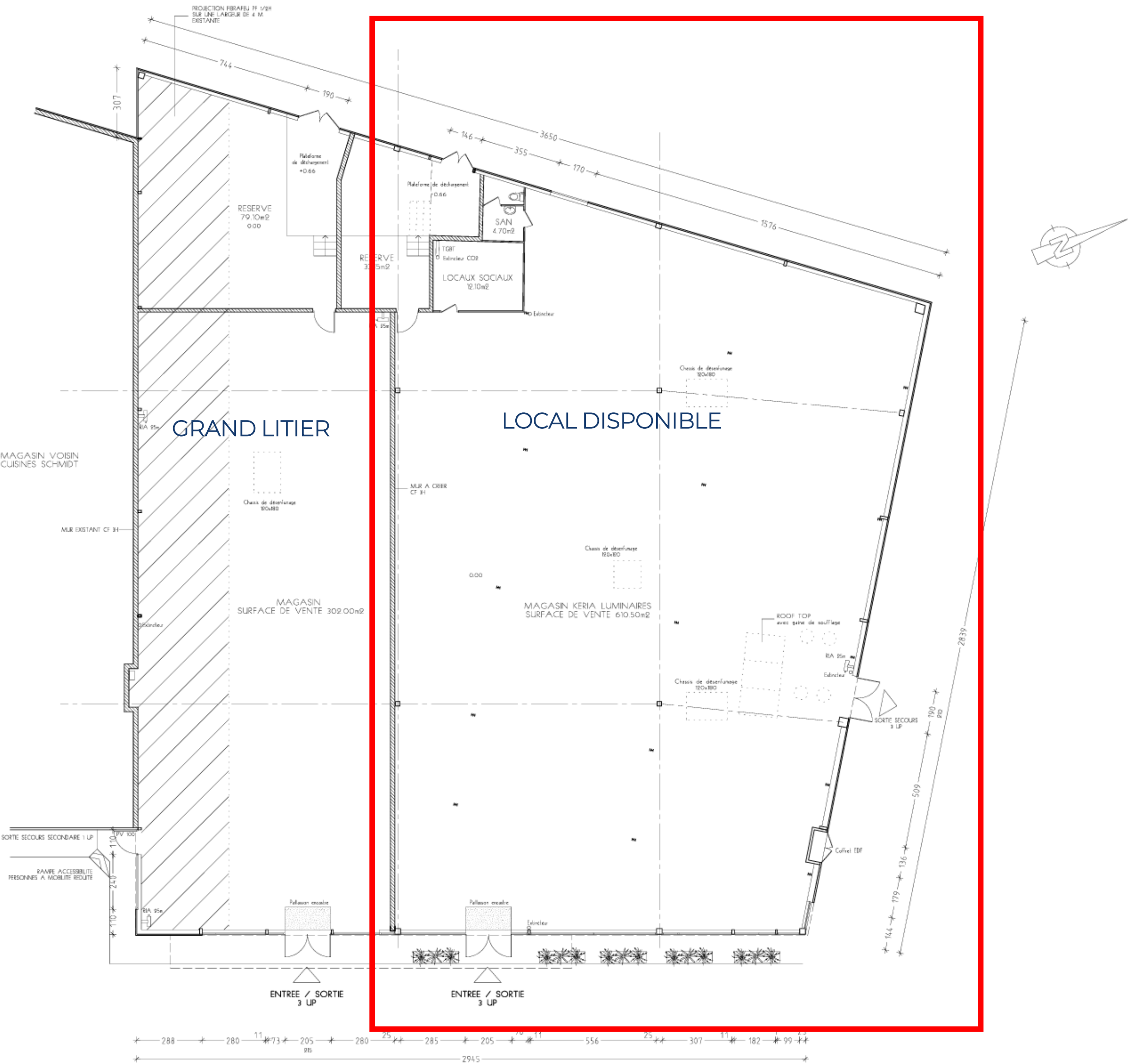


# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN





# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



## TABLEAU DES SURFACES

### MAGASIN KERIA LUMINAIRES

SHOB: 686.10m<sup>2</sup>  
SHON: 685.10m<sup>2</sup>  
SURFACES UTILES:  
Surface de vente: 610.50m<sup>2</sup>  
Réserve: 33.15m<sup>2</sup>  
Vestiaires: 12.10m<sup>2</sup>  
Sanitaires: 4.70m<sup>2</sup>  
Total surfaces utiles: 660.45m<sup>2</sup>

### MAGASIN TIERS:

SHOB: 400.00m<sup>2</sup>  
SHON: 399.00m<sup>2</sup>  
SURFACES UTILES:  
Surface de vente: 302.00m<sup>2</sup>  
Réserve: 79.10m<sup>2</sup>  
Total surfaces utiles: 381.10m<sup>2</sup>

# 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

## LOYER ANNUEL:

**100 000€ HT/HC/AN**

*Soit 145€/m<sup>2</sup>/an pour 685m<sup>2</sup>*

*Taxe Foncière: 3 600€*

## 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 droite** de l'immeuble avec **stationnements sur site** et forte visibilité sur un **pôle retail établi**

• **Surface du Local : 685 m<sup>2</sup>**

• Local divisé en 2 surfaces avec un **local disponible** et un local voisin loué à **Grand Litier**

## HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

**NOUS CONSULTER**