



24

Rue des près
de Brou

ZAC DE LA
CROIX
BLANCHE

BOURG
EN
BRESSE

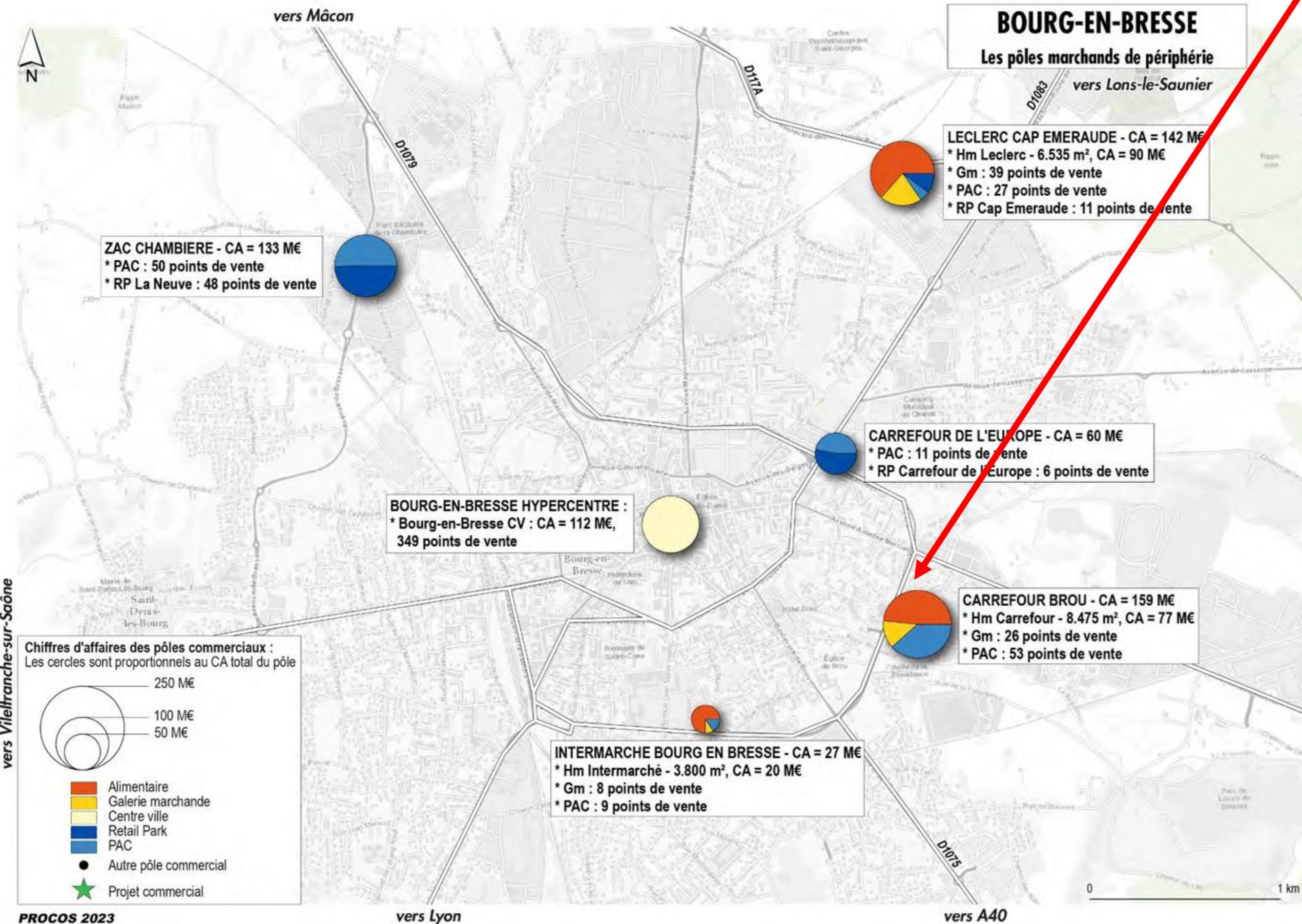
PRESENTATION



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



LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



La zone Carrefour Brou constitue l'un des pôles commerciaux majeurs de l'Ain, structurée autour d'un hypermarché Carrefour et d'une galerie de 25 boutiques et restaurants qui génèrent un flux régulier et important tout au long de la semaine. Le site s'insère dans la ZAC de la Croix Blanche, ce qui renforce l'effet d'agglomération commerciale et la visibilité de l'ensemble sur les axes urbains majeurs.

Des enseignes nationales attractives

Autour de l'hypermarché Carrefour, la zone aligne des locomotives nationales qui tirent la fréquentation : Conforama, Action, ainsi que de nouvelles enseignes arrivées récemment dans la galerie (ex. KFC, Maxibazar) qui dynamisent la restauration et l'équipement de la maison. Cet écosystème multi-catégories favorise les achats combinés (alimentaire + équipement + déco), donc des paniers moyens plus élevés.

Les points forts de Bourg-en-Bresse et de sa périphérie

Capitale du département de l'Ain et cœur d'une agglomération de **plus de 134 000 habitants** (population Grand Bourg Agglomération au 1^{er} janvier 2021, chiffres Insee entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2024), Bourg-en-Bresse bénéficie d'une zone de chalandise dense et fidèle. L'accessibilité est un atout clé : la ville est desservie par les autoroutes A39 (jonction à Viriat) et A40 (Autoroute Blanche), et profite de relations TGV directes avec Paris en ~1h50–2h15 selon les trains, ce qui fluidifie les déplacements business/loisirs et l'attractivité résidentielle.

LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



La localisation stratégique du local commercial

Le magasin (24 rue des Prés de Brou) est implanté dans la ZAC de la Croix Blanche, au cœur du pôle commercial, à proximité immédiate du Carrefour Brou (bd Charles-de-Gaulle, ZAC Croix Blanche) et des locomotives d'ameublement et de discount de la tranche Pablo-Picasso (Conforama, Action). Cette position « entre Carrefour et les enseignes d'équipement de la maison/discount » capte des flux croisés naturels : courses alimentaires + équipement de la maison

Synthèse des points forts

- **Masse critique** : une galerie 25 boutiques + un hypermarché Carrefour, au sein d'une ZAC établie.
- **Locomotives** : Conforama et Action comme drivers de trafic complémentaires au food/non-food.
- **Chalandise** : > 134 k habitants sur l'agglo ; ville-centre départementale.
- **Accessibilité** : nœud A39/A40 et TGV direct Paris (~1h50–2h15).
- **Emplacement** : au cœur des flux, dans la ZAC de la Croix Blanche, au contact des axes bd Charles-de-Gaulle / av. Pablo-Picasso.

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Adresse : 24 Rue des Près de Brou - ZAC DE LA CROIX BLANCHE - BOURG EN BRESSE

Foncier : Parcelles cadastrées section CL numéro 319 pour une contenance de 19a 51 ca et section CL numéro 319 pour une contenance de 16a et 43ca

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

LOCAL DISPONIBLE

Surface : env. **929 m² SHON** (dont **743 m²** de surface de vente)

Stationnement : parties communes de l'ensemble immobilier

Durée : 9 ans

Loyer : 95 000 € HT/HC / an, soit 102€/m²

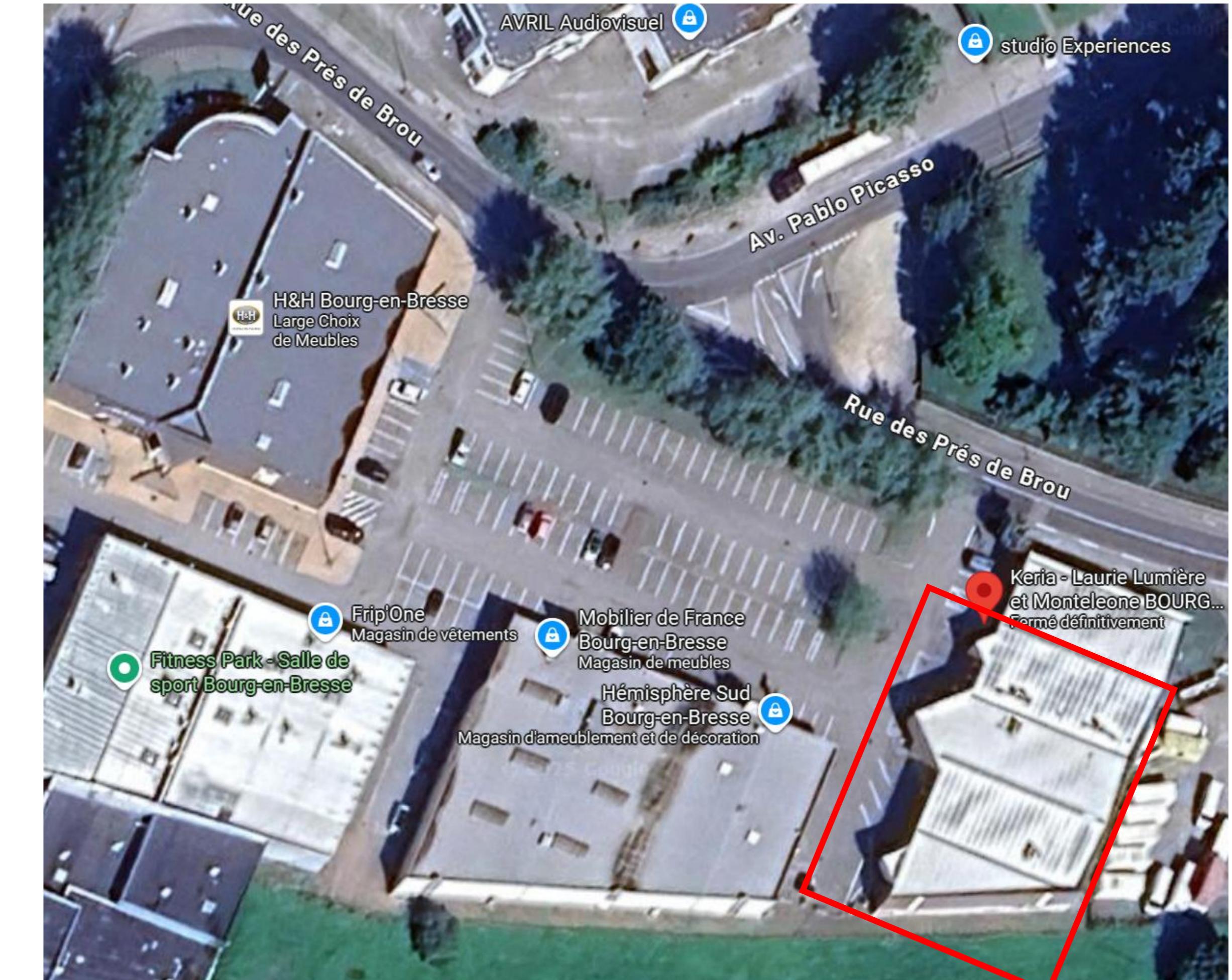
Indexation : annuelle ILC à date anniversaire

Échéance/paiement : trimestriel d'avance

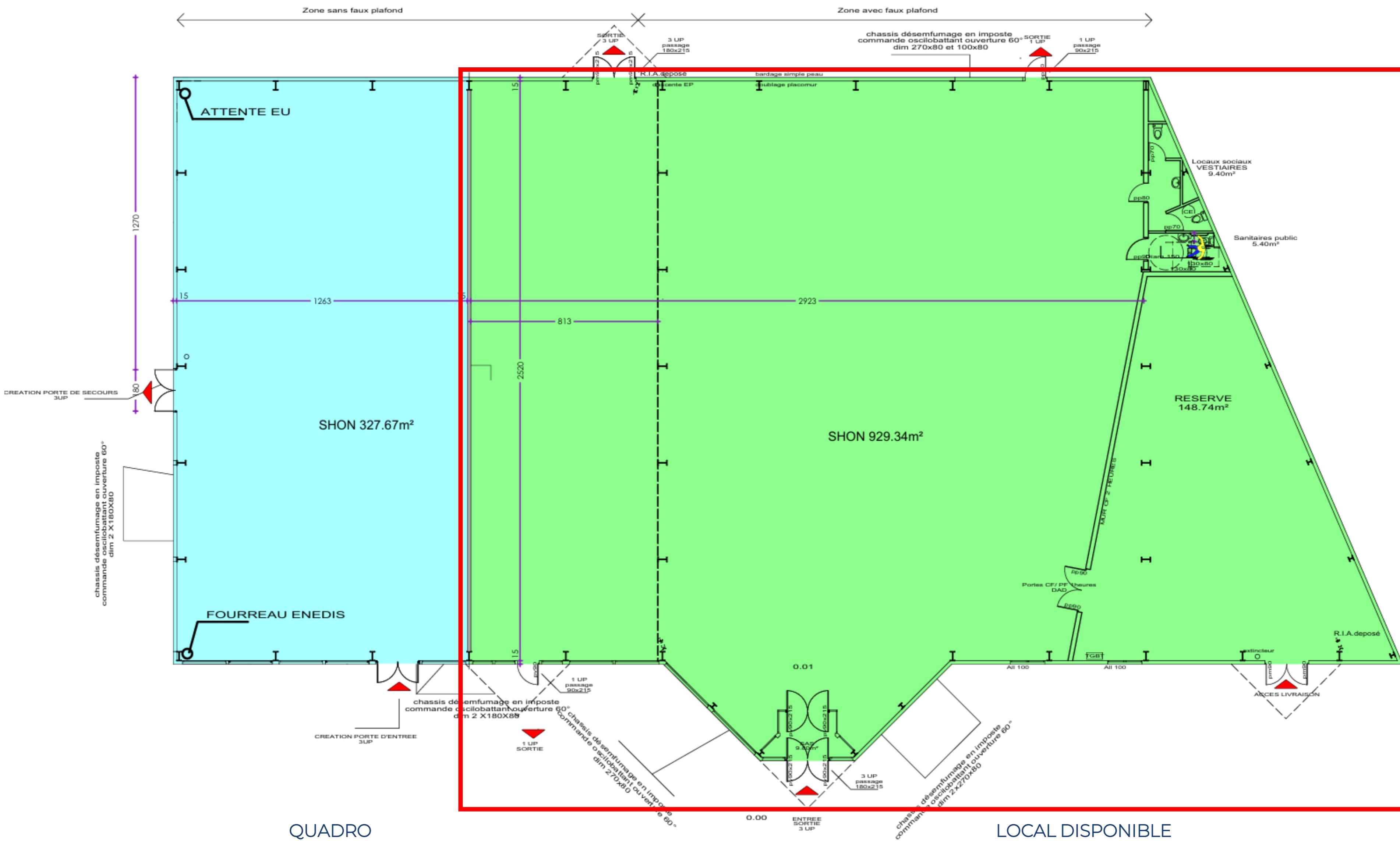
Taxe Foncière (2025) : 13 000€



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 droite** de l'immeuble avec **stationnements sur site**
- **Surface du Local : 929 m²**
- Local divisé en 2 surfaces avec un **local disponible** et un local voisin loué à **Quadro**

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

NOUS CONSULTER