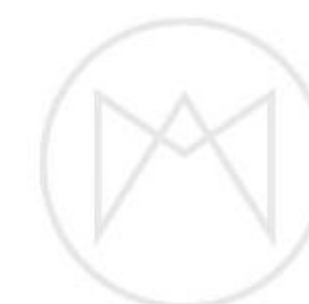




14

Avenue de l'Île
Brune

SAINT EGREVE

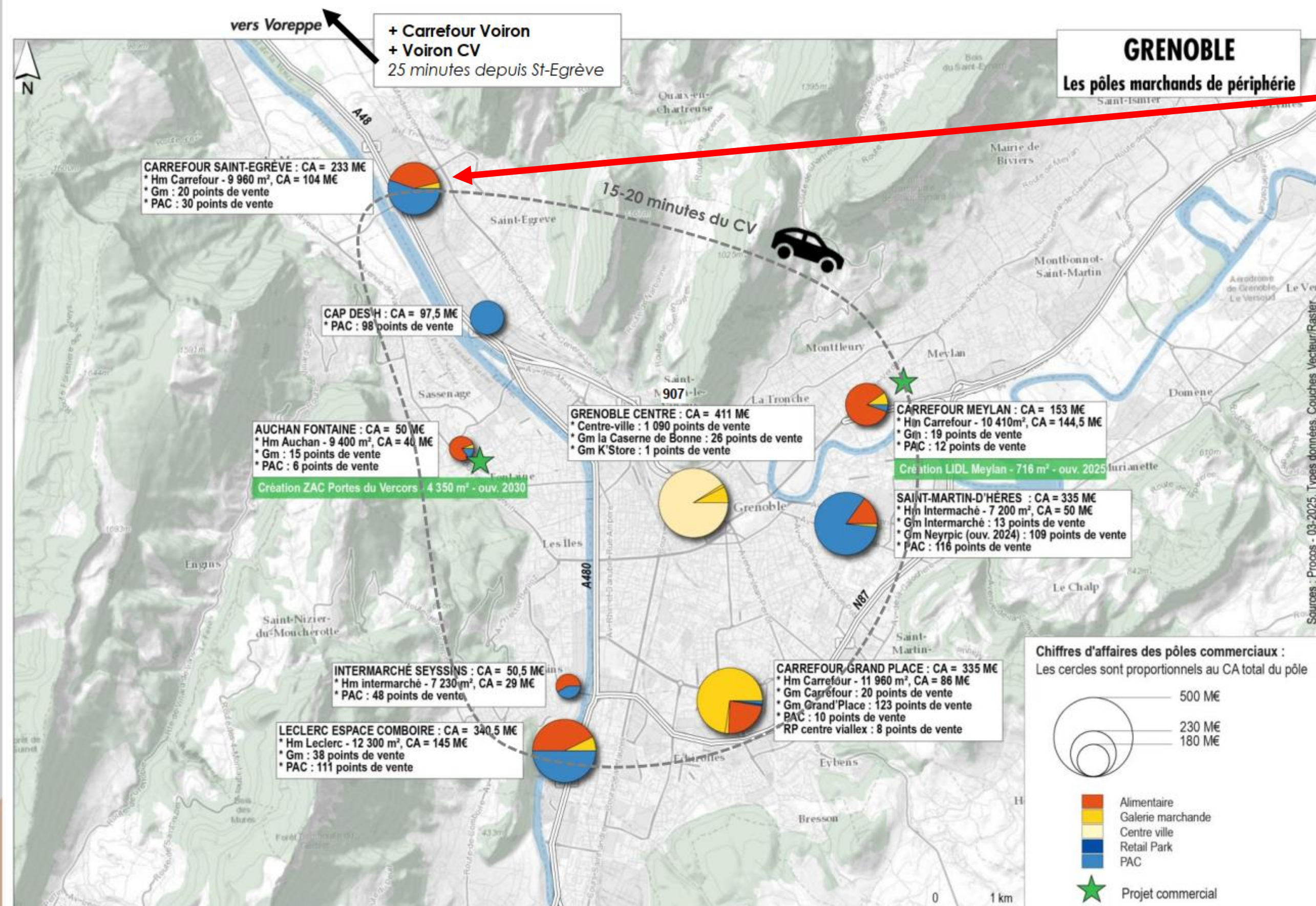


PRESENTATION

- ① LOCALISATION & ACCESSIBILITÉ
- ② CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE
- ③ REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN
- ④ CONDITIONS FINANCIÈRES

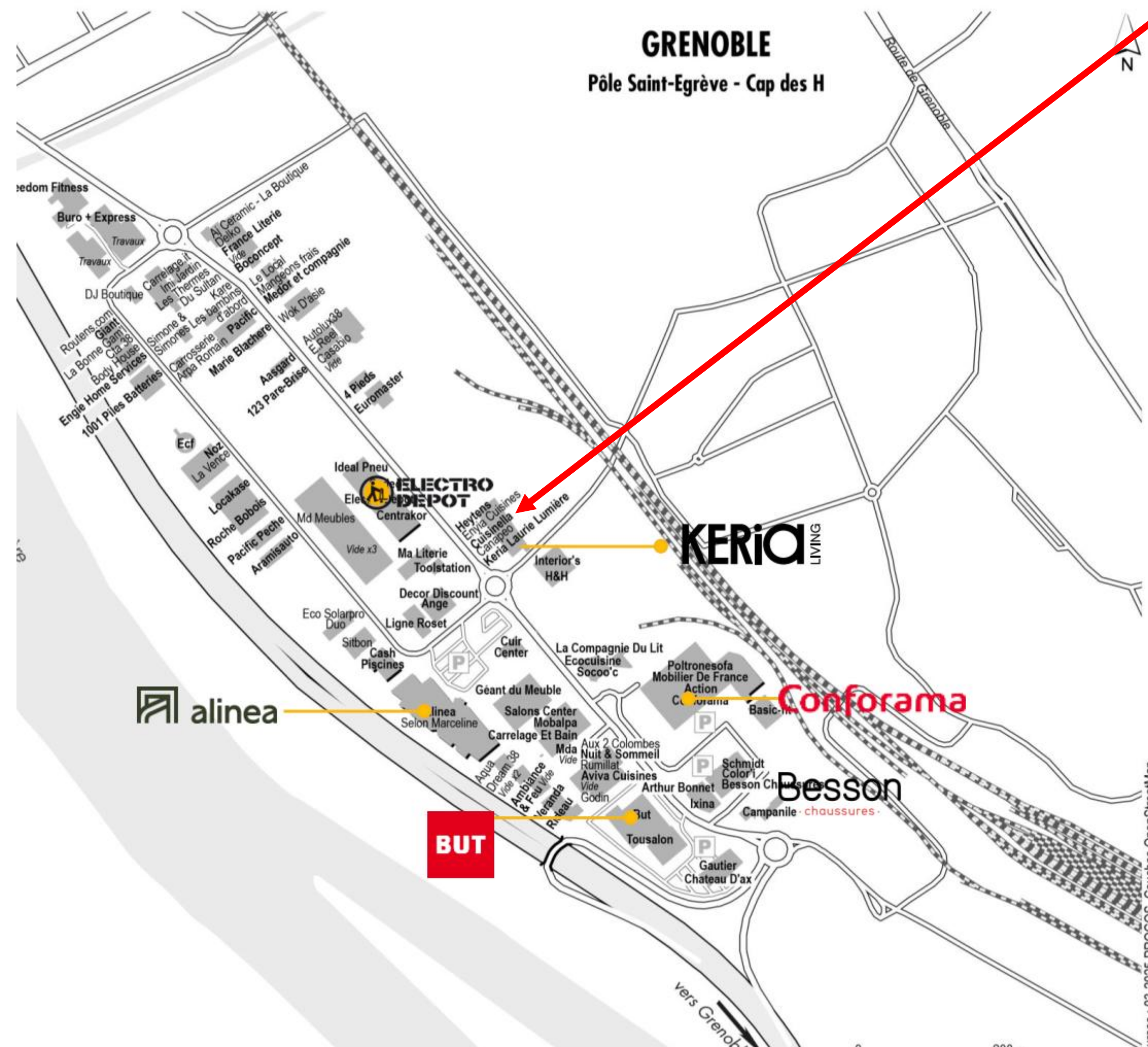


UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE



- La zone commerciale de Saint-Égrève, articulée autour du centre commercial Carrefour Grenoble – Saint-Égrève, de Cap 38 et de Cap des H', s'impose comme l'un des pôles majeurs de la métropole grenobloise. La commune accueille quatre grandes zones d'activités totalisant environ 140 hectares, dont deux zones commerciales à l'ouest du territoire – Cap 38 et Cap des H' – directement en façade de l'autoroute A48 et de la RN75, à l'entrée nord de l'agglomération.
- Cap 38 représente à lui seul près de 19,3 hectares, tandis que la zone commerciale Cap des H' s'étend sur environ 61,7 hectares spécialisés dans le commerce et l'équipement de la maison, soit plus de 80 hectares de surfaces commerciales structurées
- Au cœur de cet ensemble, le centre commercial Carrefour Grenoble – Saint-Égrève fédère 35 boutiques et 8 restaurants autour d'un hypermarché à larges amplitudes horaires, ce qui en fait un pôle d'achats complet pour tout le nord de la métropole.
- La zone se distingue par un mix d'enseignes nationales très puissant, couvrant l'ensemble des besoins d'équipement du foyer, du discount au haut de gamme. Autour du centre Carrefour, la zone commerciale Cap 38 regroupe notamment Intersport, véritable locomotive pour les articles de sport, installé au 1 rue de la Trémouillière, au cœur du parc commercial.

UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE



- Sur le secteur Cap des H' et ZI Île Brune, l'axe structurant avenue de l'Île Brune / rue René-Cassin concentre plusieurs grandes enseignes d'équipement de la maison : But (3 avenue de l'Île Brune), Electro Dépôt (21 avenue de l'Île Brune), Conforama (10 rue René-Cassin) et Action (avenue/rue René-Cassin), qui génèrent des flux importants tout au long de la semaine.
- À quelques dizaines de mètres, Roche Bobois (21 rue des Glairaux) apporte une offre meubles et décoration haut de gamme, complétée par d'autres enseignes spécialisées maison/loisirs au sein de Cap 38, offrant aux clients un véritable « one-stop shopping » pour l'équipement de la maison et de la famille.
- Saint-Égrève bénéficie d'un environnement démographique et géographique particulièrement favorable au commerce. La commune compte près de 17 930 habitants en 2022 et appartient à Grenoble-Alpes Métropole, intercommunalité de 49 communes regroupant environ 430 000 habitants, ce qui lui offre un bassin de clientèle urbain dense à fort pouvoir d'achat
- Située à l'entrée nord de l'agglomération, entre l'Isère et le massif de la Chartreuse, elle est traversée par l'autoroute A48 et l'ancienne RN75 et bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (gare de Saint-Égrève-Saint-Robert, ligne de tram E, nombreuses lignes de bus).
- Dans ce contexte, le local (ex-Envia Cuisines), implanté au 14 avenue de l'Île Brune, est idéalement positionné au cœur même de la zone commerciale Cap des H' / Île Brune, à proximité immédiate de But et d'Electro Dépôt sur le même axe.

CONDITIONS & CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE



Adresse. 14 avenue de l'Île Brune – SAINT EGREVE (38120)

Foncier. Parcelle cadastrée section BO n°43 et 91

Bâtiment à usage commercial de **463 m²** (dont ~ **361 m²** de surface de vente en rez-de-chaussée).

Places de parking extérieurs à partager avec les locataires voisins.

Durée. 9 ans avec **faculté triennale** du Preneur.

Paieement. Loyer **trimestriel d'avance**

Indexation. ILC

Garanties. Caution bancaire de 3 mois de loyer initial TTC/HC

Loyer : 70 000€ HT/HC / an • ~ 150 €/m²/an (pour 463 m²)

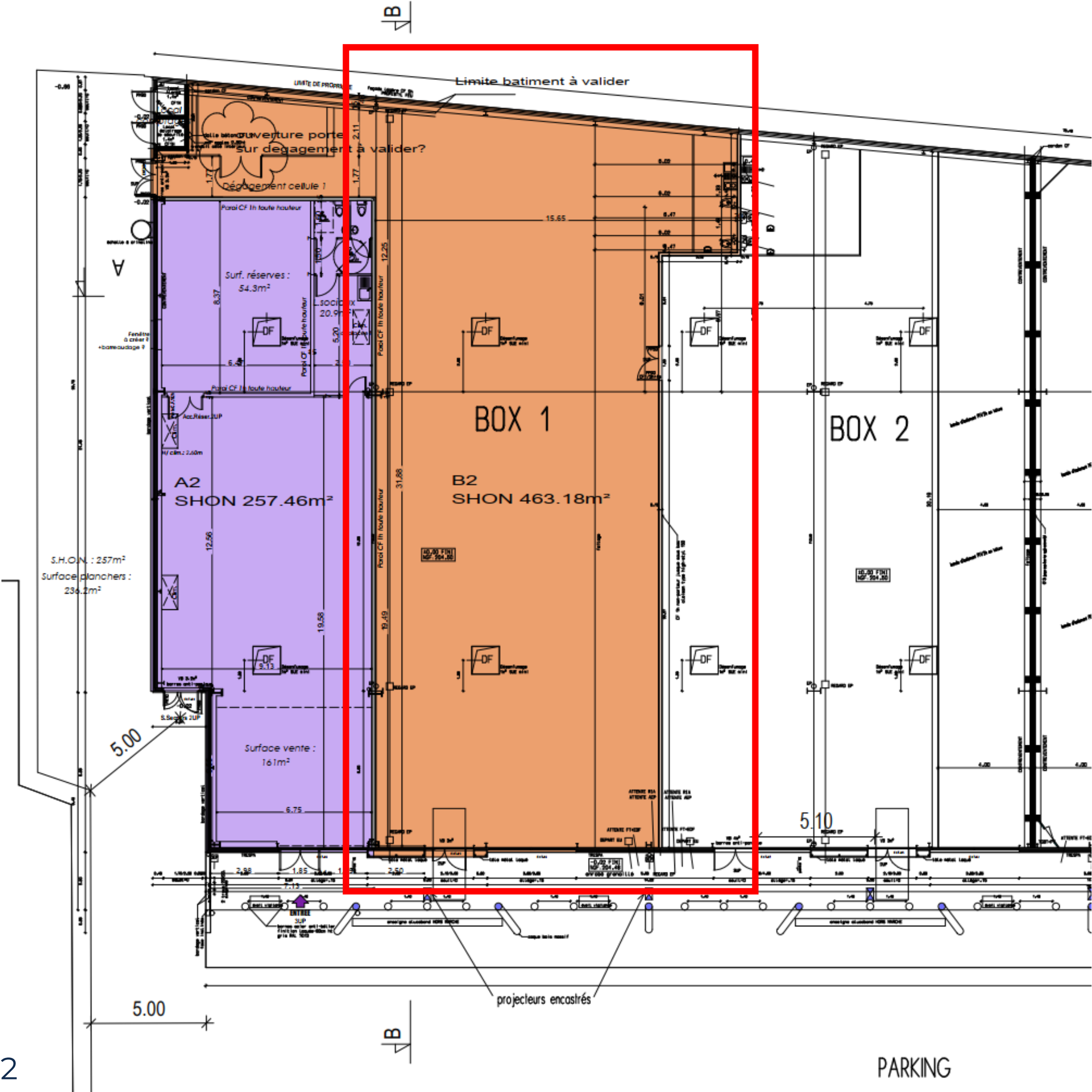
Charges locatives annuelles + Taxe Foncière : **6 500€ HT/an**



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



Surface orangée: 463.18 m2

CONDITIONS FINANCIÈRES



DISPONIBILITE

Après accord

LOCATION IMMEUBLE

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

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION NOUS CONSULTER

LOYER ANNUEL HT:

70.000€ (~150€/m²)

