



22

Rue du Champ  
Roman

SAINT MARTIN  
D'HERES

# PRESENTATION

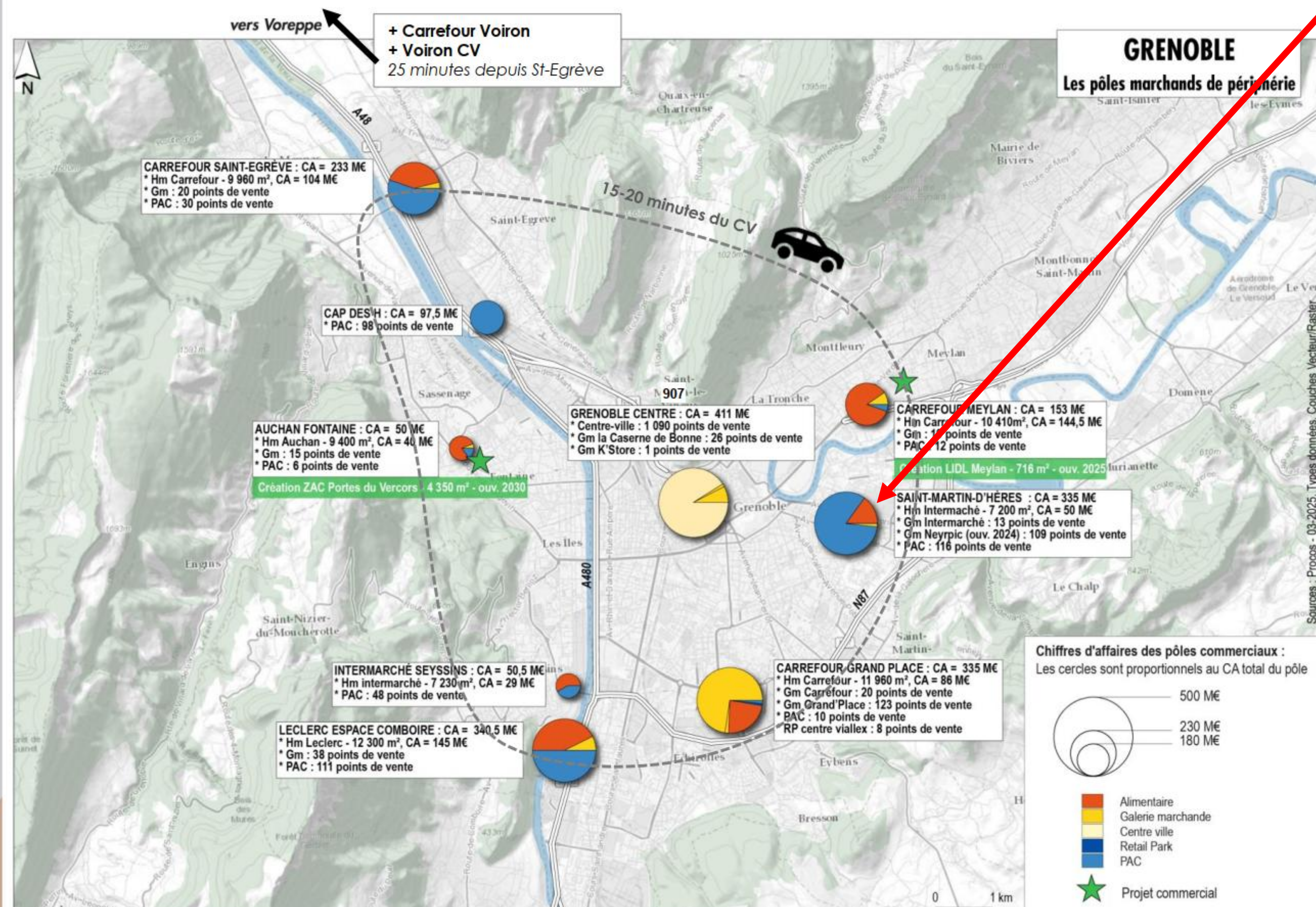


- LOCALISATION & ACCESSIBILITÉ
- CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE
- REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN
- CONDITIONS FINANCIÈRES





# UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



- La zone commerciale de Saint-Martin-d'Hères est l'un des principaux moteurs économiques et commerciaux de la métropole grenobloise. La seule zone d'activités de Champ Roman représente déjà plus de 32 hectares dédiés aux commerces et services, auxquels s'ajoutent 3 hectares pour la zone d'activités intercommunale de la Porte du Grésivaudan, soit près de 35 hectares d'activités en entrée de ville.
- Située à l'est de Grenoble, directement connectée à la rocade Sud et aux portes de Gières, cette polarité concentre une offre rare en équipements de la maison, bricolage, sport et services, ce qui en fait la zone de référence – de fait la zone n°1 de la métropole – pour les achats d'équipement du foyer et des loisirs
- Cette puissance s'appuie sur un ensemble très attractif d'enseignes nationales: Castorama, implanté au cœur de la ZAC Champ Roman. À quelques centaines de mètres, le magasin IKEA Grenoble, également situé à Saint-Martin-d'Hères, constitue une véritable locomotive régionale pour l'ameublement et la décoration. Darty (électroménager et multimédia) est lui aussi installé dans la ZAC Champ Roman, sur le secteur des Glairons, renforçant l'attractivité de la zone sur l'équipement du foyer. Intersport, magasin spécialisé n°1 mondial de la distribution d'articles de sport, complète ce dispositif avec un point de vente à Saint-Martin-d'Hères offrant une large gamme de sports et de loisirs
- Autour de ces locomotives, on retrouve d'autres enseignes spécialisées maison/déco et équipement (Lapeyre, Mobalpa, Veloland, Maxi Zoo, etc.), qui structurent un véritable « centre commercial à ciel ouvert » Champ Roman–Porte du Grésivaudan.
- Saint-Martin-d'Hères bénéficie d'un environnement démographique et économique particulièrement porteur : la commune compte un peu plus de 38 000 habitants en 2022, dans une métropole Grenoble-Alpes Métropole de plus de 455 000 habitants, offrant un bassin de clientèle dense et dynamique.



# UNE LOCALISATION AU COEUR DE LA ZONE N°1



PAC – 116 UNITÉS 02/2024

★ ENSEIGNES

Sites  
Site étudié comparables

60% 58%

34% 29%

23% 26%

2% 6%

Evolution  
2024-2023  
+ 1,7

Baromètre  
PROCOS

PAC SAINT-  
MARTIN-D'HÈRES

CC LA GALERIE

indice  
CA

123  
3,1/5

60-80  
1,9/5

indice  
CA/M²

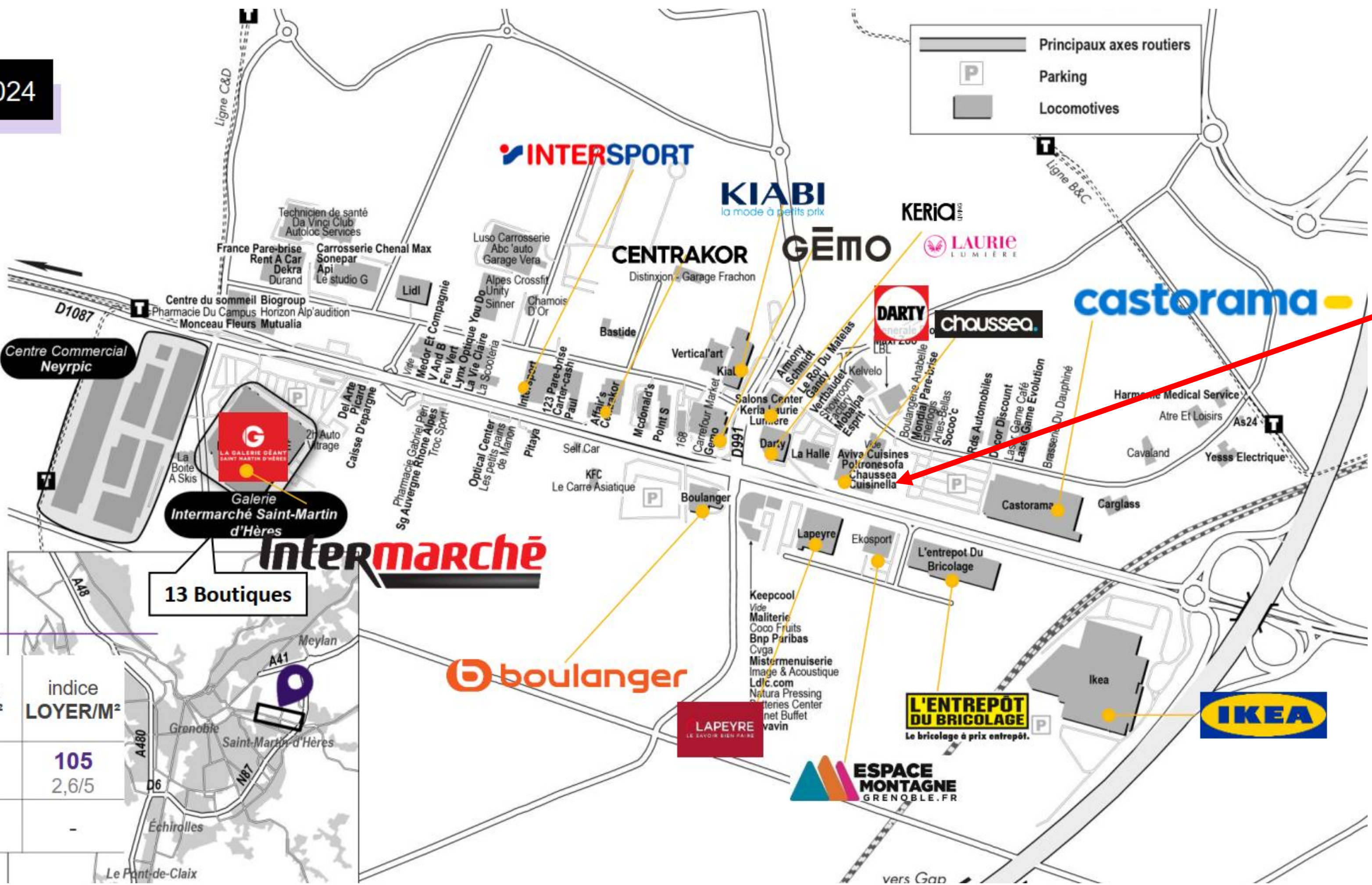
104

86

indice  
LOYER/M²

105  
2,6/5

-





# CONDITIONS & CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE



**Adresse.** 22 rue du Champ Roman – SAINT MARTIN D'HERES (38400)

**Foncier.** Terrain cadastré section AI n°288 /312/313/314

**Bâtiment à usage commercial** de **513 m<sup>2</sup>** (dont **406 m<sup>2</sup>** 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.

**Paiement.** Loyer **trimestriel d'avance**

**Indexation. ILC**

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

**Loyer : 85 000€ HT/HC / an** • ~ 165 €/m<sup>2</sup>/an (pour 513 m<sup>2</sup>)

Charges locatives annuelles + Taxe Foncière (base 2025) : **10 700€ HT/an**



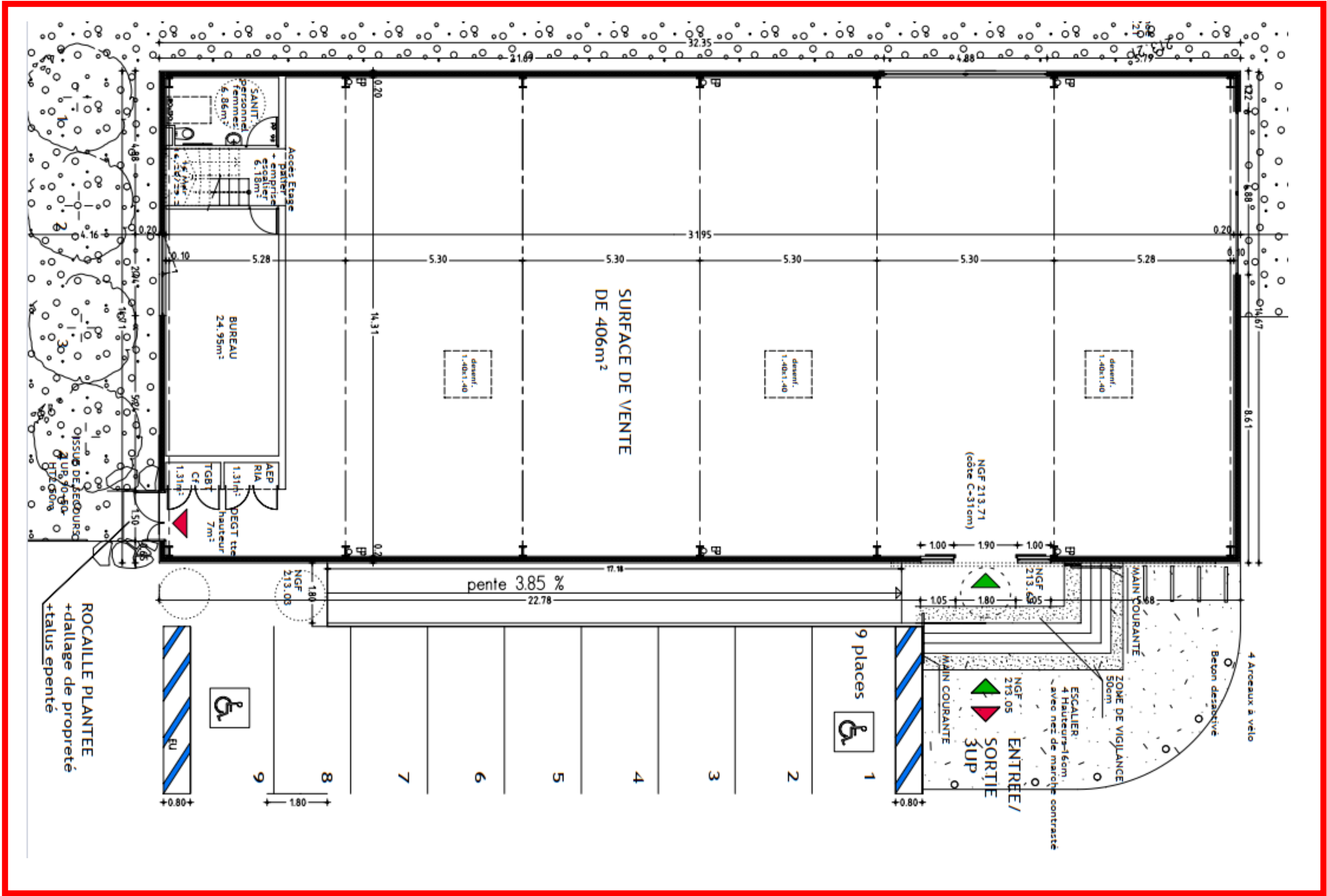


# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN

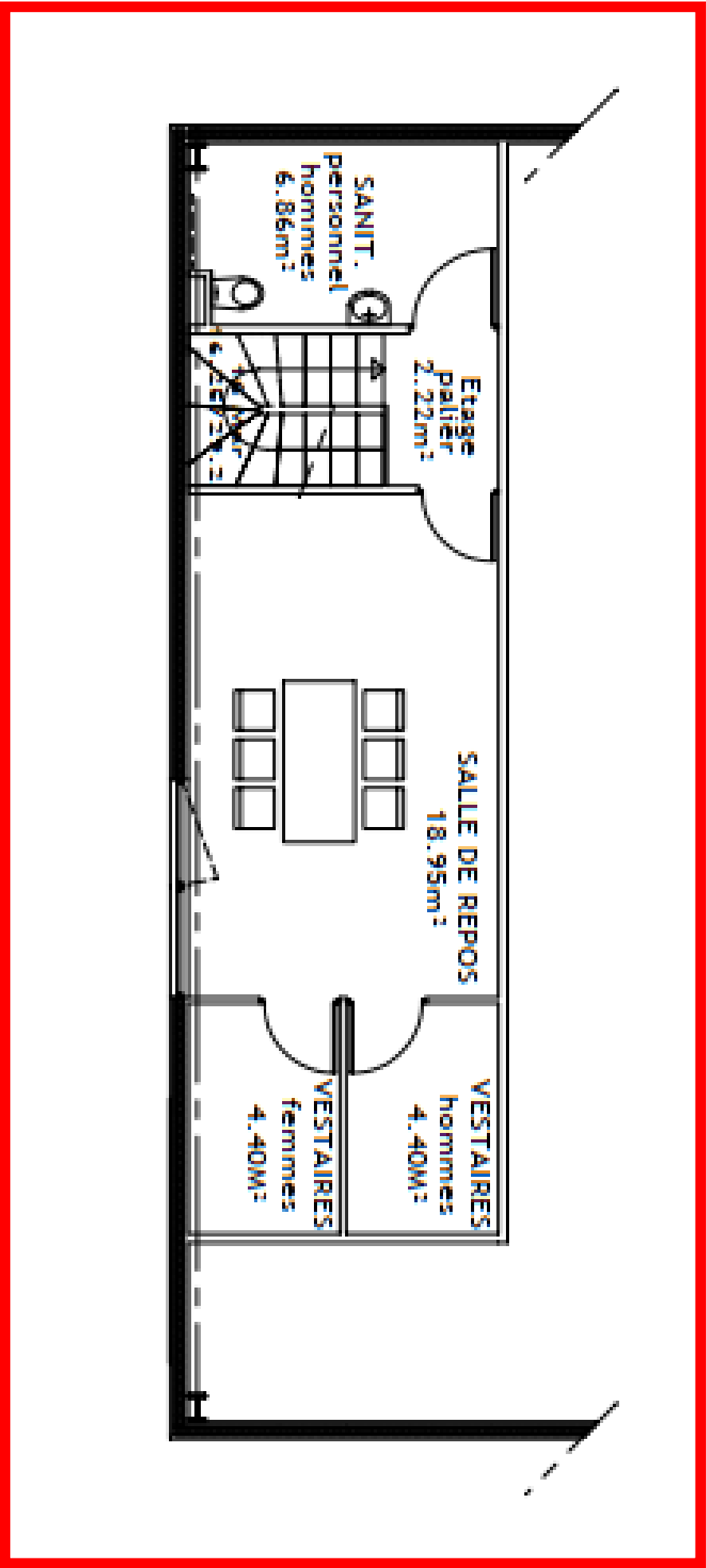




REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN



NIVEAU 0

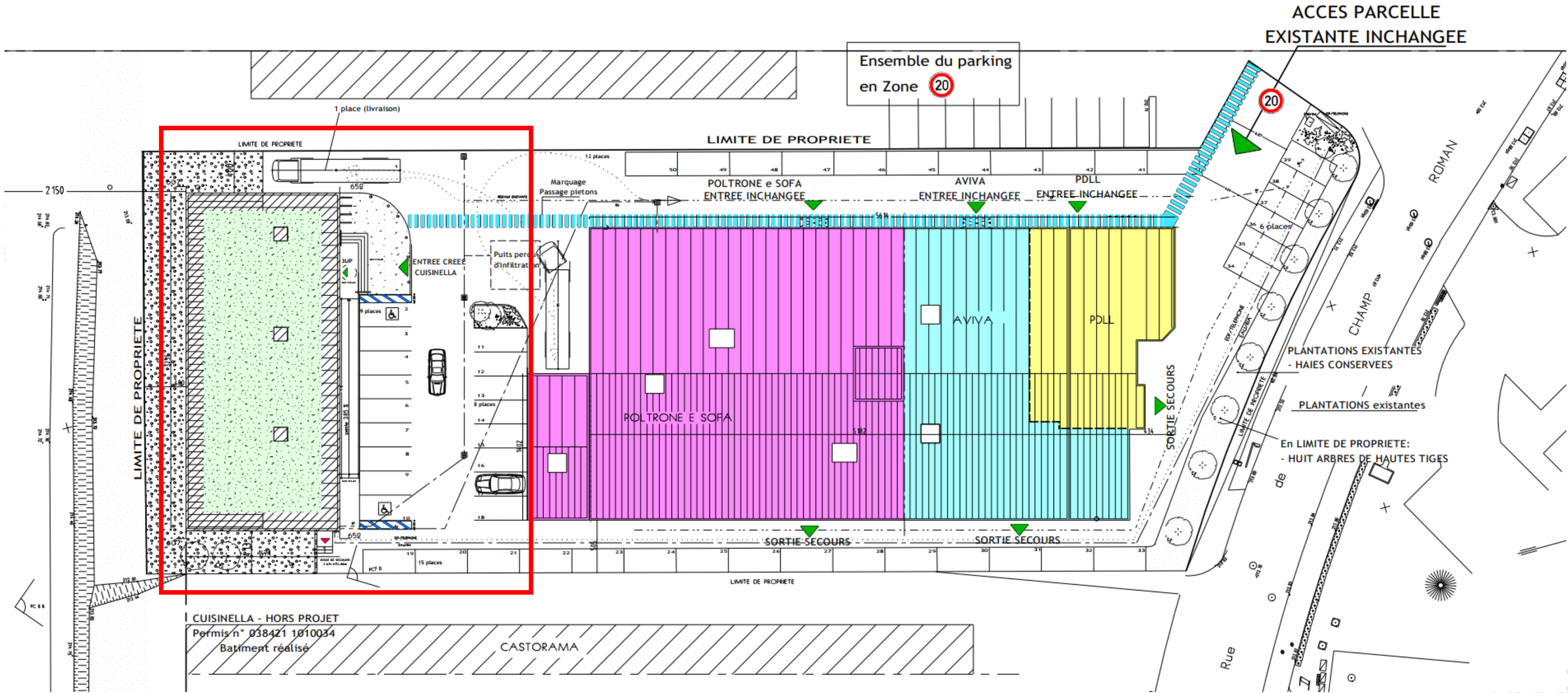


NIVEAU R+1





# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE & PLAN





# 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:

**85.000€** (~165€/m<sup>2</sup>)

