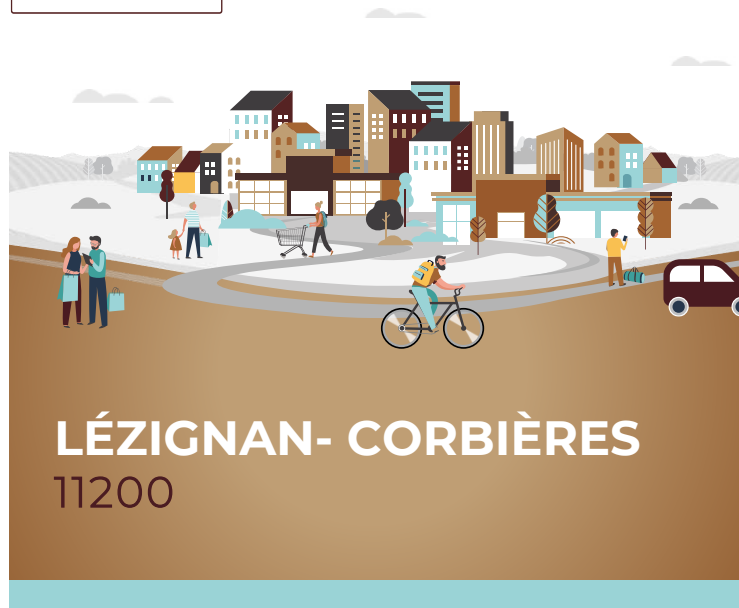




Dossier Commercialisation



Document non contractuel



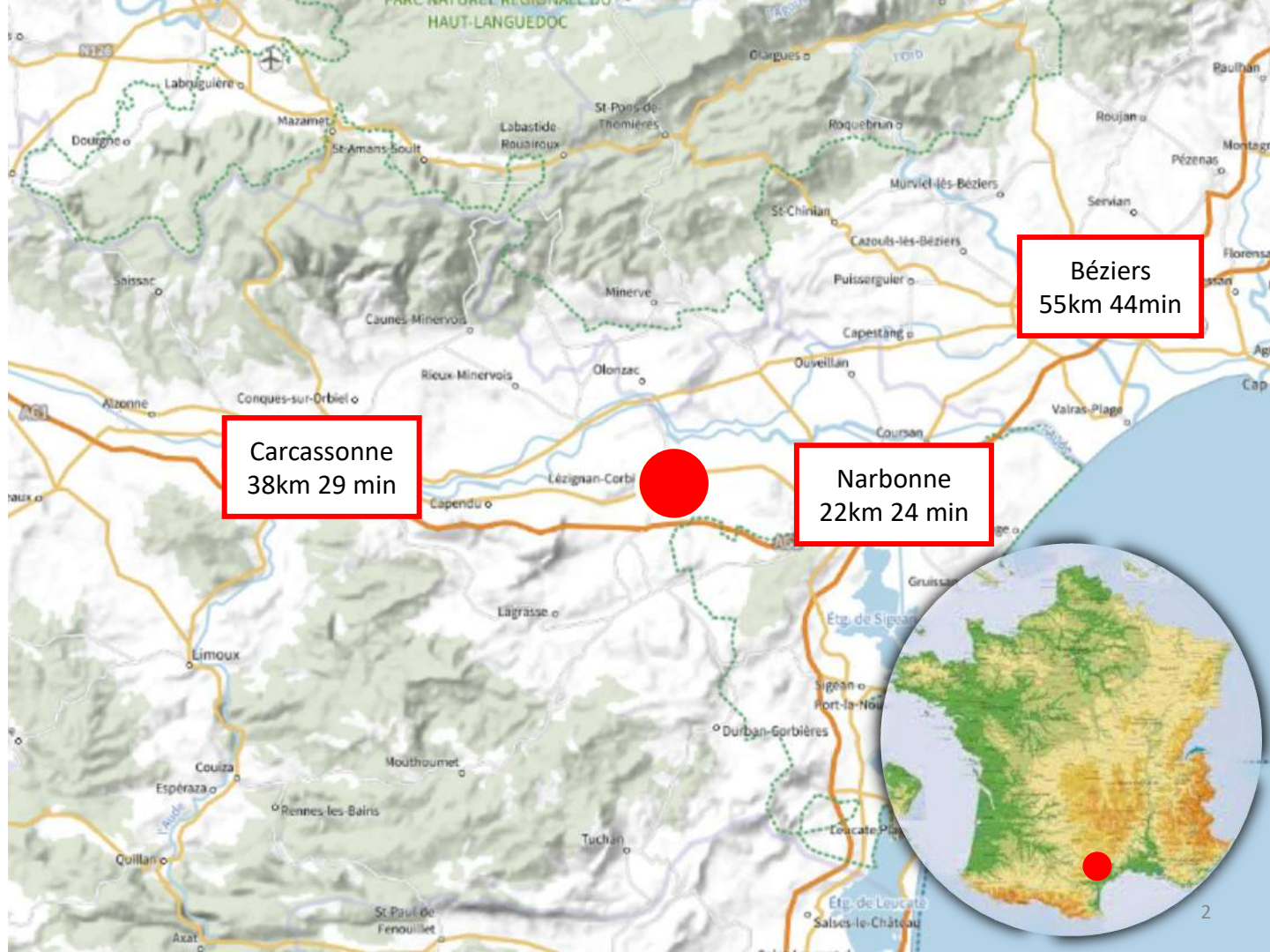
Janvier 2026



Localisation du projet



Document non contractuel





Localisation du projet



Document non contractuel





Description du projet



Construction d'un retail park en complément d'une zone commerciale déjà existante accueillant notamment un Intermarché (2 700 m², environ 20M d'€ de CA) et un Carrefour Market (3 500 m², environ 40 M d'€ de CA), de nombreuses enseignes nationales (Action, Mac Donald's, Centrakor, etc....) et des bâtiments publics (Communauté de communes, gendarmerie, collège d'environ 500 élèves, lycée d'environ 1200 élèves).

Porté par un commerçant local master franchisé de plusieurs enseignes et le promoteur OBAZYNE, ce projet a obtenu la validation de la CDAC du 26/09/2022 pour la création de 9 cellules totalisant 5 700 m² portant la surface totale de la zone commerciale à 7 940 m².

Le projet est situé en ZRR : dans certaines conditions exonération d'IS pendant 8 ans dégressive, exonération de CFE...

Sur les 10 lots créés, le n°8 est le seul à être encore disponible pour une surface de 720m².

Le projet global vient d'être livré et certains enseignes ont déjà démarré leur activité.





Description du projet



Le projet se décompose en 3 bâtiments commerciaux (cf. slide suivante)

L'ensemble immobilier contient déjà deux lots préexistants sur le site : Centrakor (bâtiment 3) et Sport 2000 (bâtiment 2) auxquels viendront s'ajouter 10 nouvelles cellules.

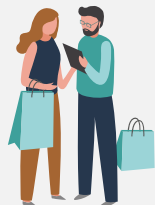
Bâtiment 1: consistant en 3 lots accolés numérotés 7,8 et 9 pour une surface plancher d'environ 2.543 m²

Bâtiment 2: consistant en 6 lots accolés numérotés 1, 2, 3, 4, 5 et 6 pour une surface plancher d'environ 2.086,85 m² outre le lot 13 déjà existant d'une surface plancher de 1.617 m²

Bâtiment 3 :consistant en 1 lot numérotés 12 pour une surface plancher d'environ 2.430,50 m² outre les lots déjà existants pour une surface plancher d'environ 1.191 m²



Enseignes présentes à Lézignan

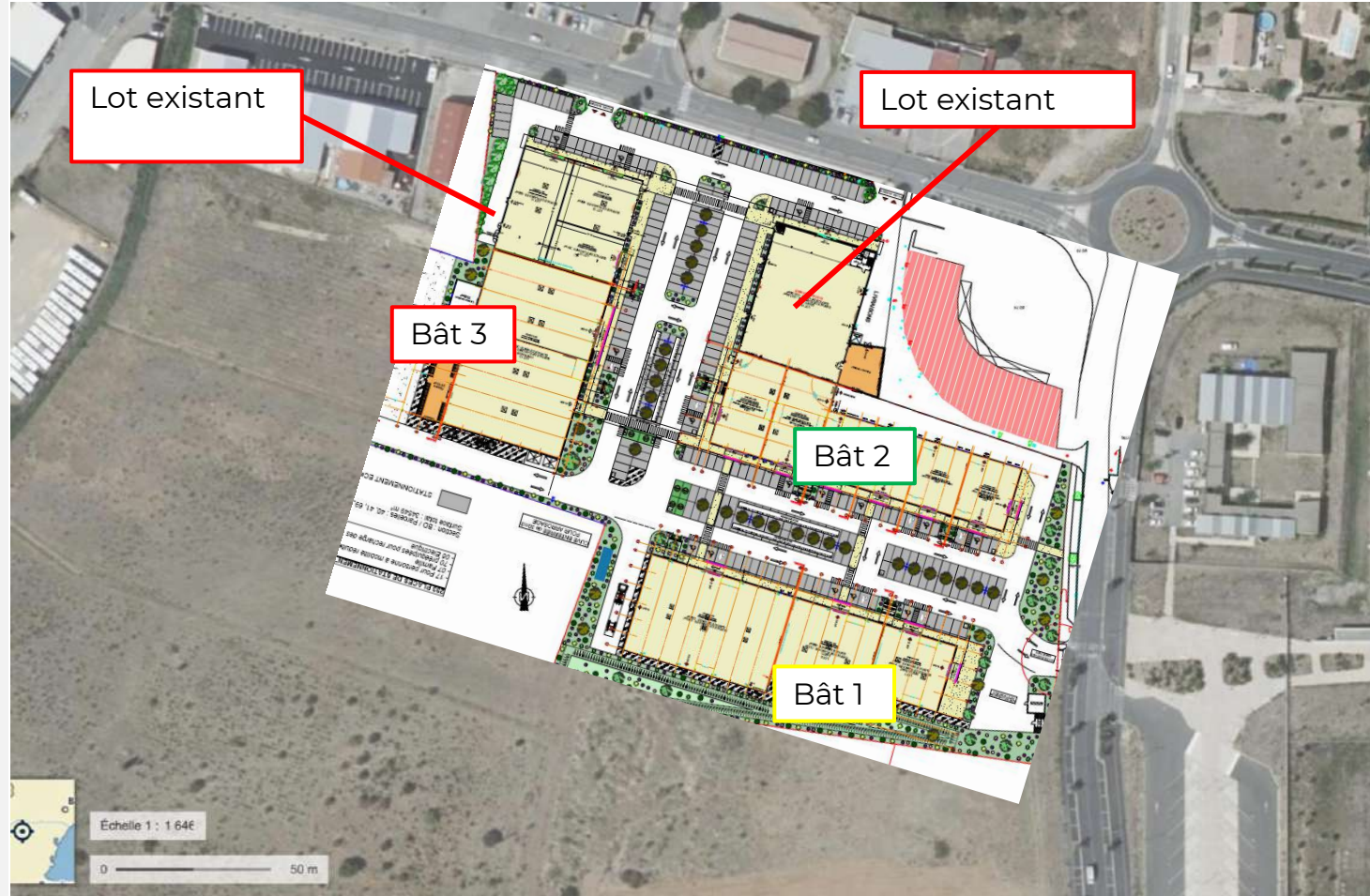




Plan de masse du projet



Document non contractuel



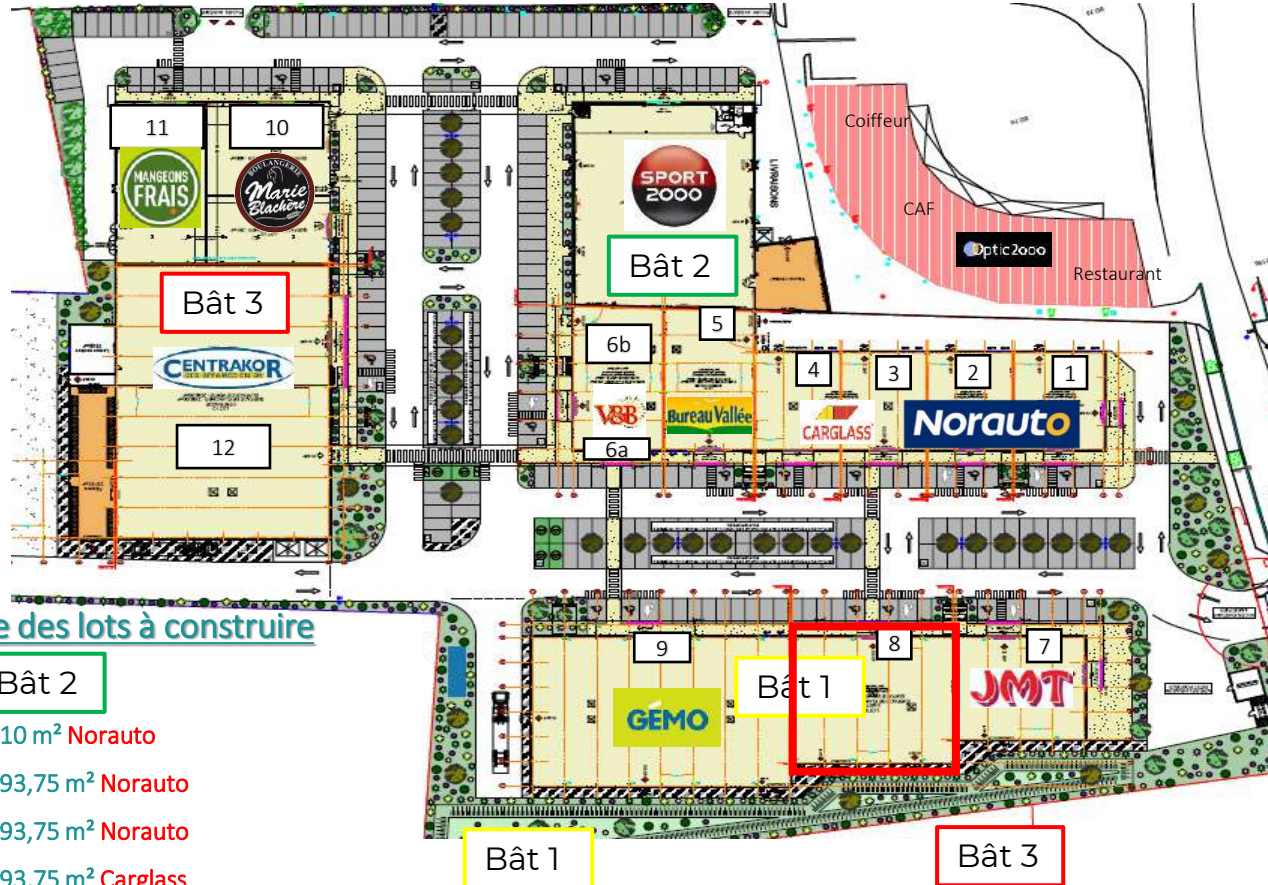


Plan de masse général





Détail des bâtiments et des lots



Synthèse des lots à construire

- | | | |
|---|--|--|
| ➤ <u>Lot 1</u> : 310 m ² Norauto | ➤ <u>Lot 7</u> : 470 m ² JMT alim. Animale | ➤ <u>Lot 10</u> : 588,7 m ² MARIE BLACHERE |
| ➤ <u>Lot 2</u> : 293,75 m ² Norauto | ➤ <u>Lot 8</u> : 720 m ² Cellule Disponible | ➤ <u>Lot 11</u> : 602,30 m ² MANGEONS FRAIS |
| ➤ <u>Lot 3</u> : 293,75 m ² Norauto | ➤ <u>Lot 9</u> : 1300 m ² GÉMO | ➤ <u>Lot 12</u> : 2430,50 m ² CENTRAKOR |
| ➤ <u>Lot 4</u> : 293,75 m ² Carglass | | |
| ➤ <u>Lot 5</u> : 444,8 m ² Bureau Vallée | | |
| ➤ <u>Lot 6a</u> : 350 m ² V&B | | |
| ➤ <u>Lot 6b</u> : 130 m ² Restauration | | |



Insertion du projet





Insertions du projet







Conditions juridiques et financières



La commercialisation de l'ensemble commercial est assurée en exclusivité par WHERE IS THE SHOP pour le compte du propriétaire

BAIL

Durée : 6/9/10 ans

Destination : Spécialisée activité preneur

Rédaction sous la forme authentique (frais de rédaction preneur environ 2.000 €)

LOCATION

Loyers : nous consulter

Charges : à définir charge preneur

Taxe foncière : A définir charge preneur (impact ZRR à prendre en compte)

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

(en sus charge preneur)

Location : 30% du loyer annuel HC/HT.



nicolas.ferreol@withs.fr
charles.varis@withs.fr
luc.christ@withs.fr



Nicolas FERRÉOL : 06 85 03 22 66
Charles VARIS : 07 76 17 85 99
Luc Christ : 06 86 88 51 02

