



EMPLACEMENT PREMIUM

LESCAR (64)

 Espace Rond-Point Bilaa



Juillet 2026



<https://www.withs.fr>

SOMMAIRE

- 01 Ville de PAU
- 02 Enjeux urbains
- 03 Surfaces
- 04 Points clés de la zone
- 05 Situation géographique
- 06 Synthèse
- 07 Conditions juridiques
- 08 Contact



Ville de Pau, 64

PAU-LESCAR

+ **80.000 Habitants**

Aire Urbaine > 200.000 habitants

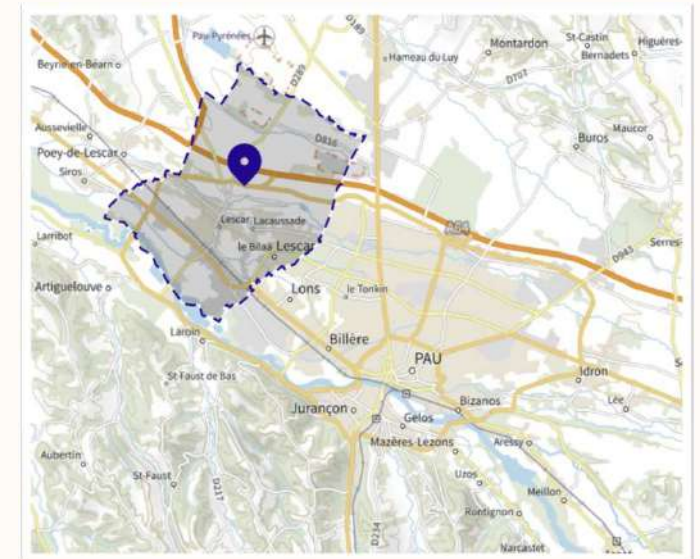
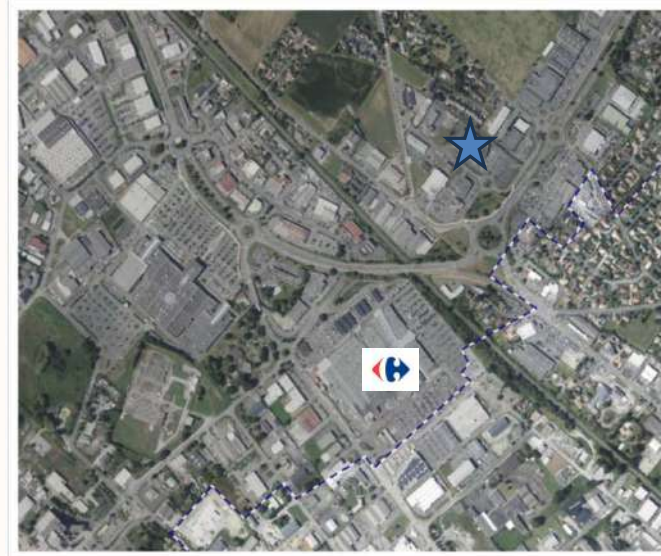
Un centre universitaire important

Bassin économique important avec total
énergie, terega ...



Toulouse 204 Km, 2h14
Tarbes 50 Km, 41m
Bayonne 105 Km, 1h12

Pau CV, 7,6 KM 17m

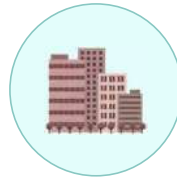


ENJEUX URBAINS



Intégration et Liaison

L'emplacement se trouve au cœur d'une zone commerciale attractive et à fort trafic. Situé à proximité immédiate de grandes enseignes, Carrefour, Aldi, Macdo, Marie Blachère, Grand Frais, GIFL ...



Qualité Urbaine

Bâtiment atypique, bénéficiant d'une **excellente visibilité**



Accès

Accessibilité très aisée bénéficiant d'un important trafic compte tenu de sa situation géographique au cœur d'un rond point et d'une zone commerciale très dense .

Emplacement prime pour ce local situé au cœur de la zone commerciale la plus dynamique de Pau (fréquentation > 3 M de visiteurs par an).

Drivée par un hypermarché Carrefour de 10.200 m² la zone compte des enseignes très dynamiques comme Carrefour, Décathlon, Grand Frais, Mac Donald's, Burger King, But, Castorama, et Smyths Toys dans le bâtiment objet du dossier.

Le projet consiste à restructurer l'ensemble commercial existant actuellement occupé par SMYTHS TOYS pour le diviser en plusieurs cellules.

Plusieurs configurations sont envisagées et une décision finale sera entérinée selon les intérêts reçus.

Une donnée commune sera le maintien de l'enseigne SMYTHS TOYS sur la partie gauche du site sur une surface de 1.603 m² (accord passé avec l'enseigne).

La partie droite libérée proposera donc une surface de 1.490 m². La construction d'un bâtiment supplémentaire de 400 m² est envisagée pour accueillir une enseigne de boulangerie ou de restauration.

Soit un candidat privilégie la totalité de la surface soit une nouvelle division sera envisagée avec l'arrivée d'une 3^{ème} cellule dans la coque existante.

PLAN DE DIVISION ENVISAGE (2 cellules)



PLAN DE MASSE AVEC CONSTRUCTION BATIMENT COMPLEMENTAIRE DE 400 m²



● Construction

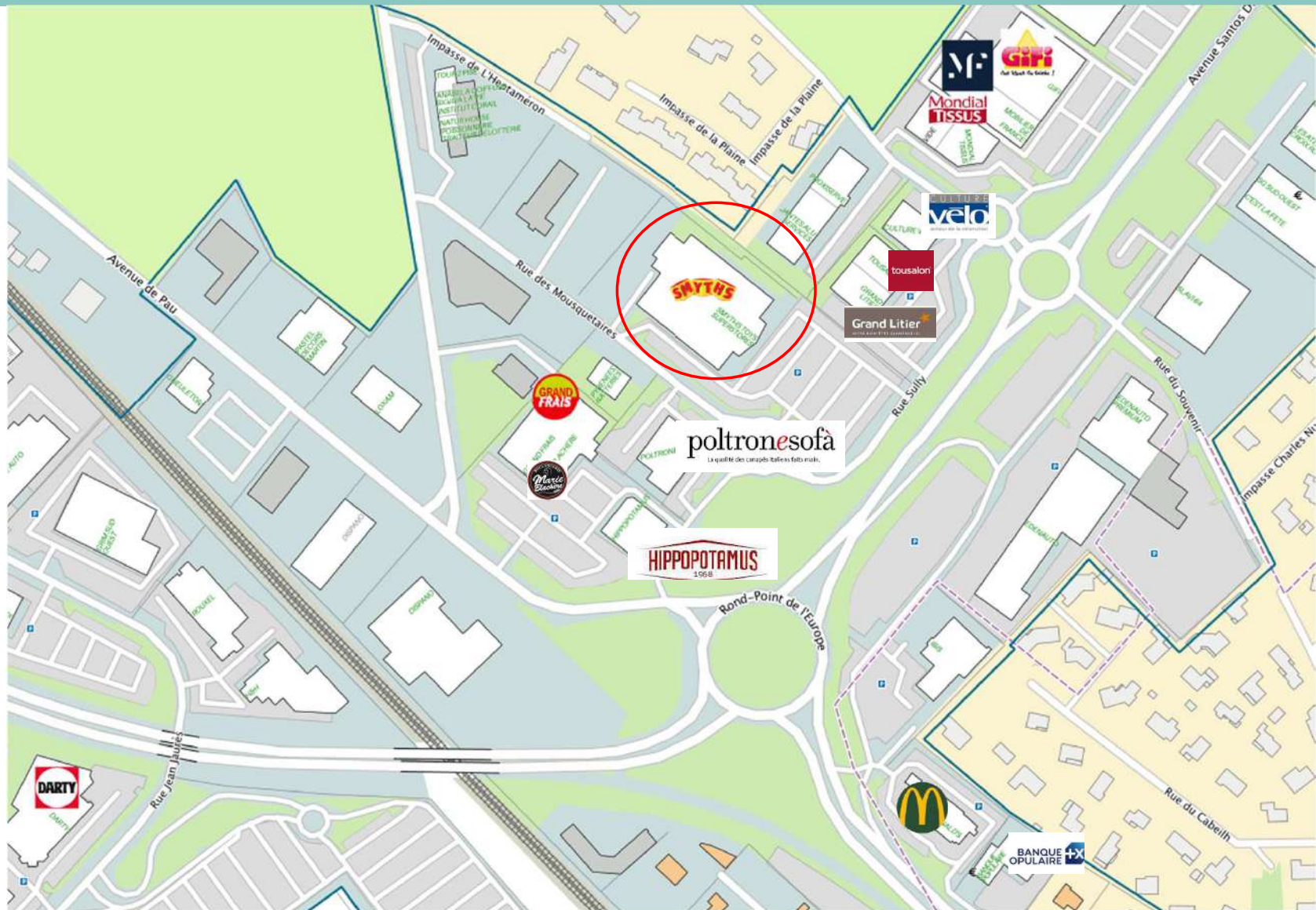
● Cellule libre

● Smyths Toys

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL



ENVIRONNEMENT COMMERCIAL PROCHE



LA ZONE EN CHIFFRES

La zone commerciale Quartier Libre est la 1^{ère} zone commerciale de Pau et ses environs.

A 30 minutes voiture (zone d'attraction) on recense environ 221.000 habitants répartis comme suit :

	Zone primaire <i>10 minutes en voiture</i>	Zone secondaire <i>20 minutes en voiture</i>	Zone tertiaire <i>30 minutes en voiture</i>	Moyenne nationale
Taux d'activité ²	76,2 %	72,7 %	74,1 %	74,9 %
Taux de chômage ^{1 2}	10,8 %	13,5 %	11,8 %	11,7 %
Revenu moyen par habitant ^{2 3 4}	19 587 €	18 942 €	19 463 €	19 338 €
Nombre total d'habitants ²	30 150	148 700	220 942	-
Nbr. Emplacements	340	1 742	1 830	-
Nbr. Retailers	190	530	553	-
Statistiques détaillées des Commerces				
Statistiques socio-démographiques				

REPÈRES CLÉS

habitants à 30 minutes

221 000

visiteurs par an

3 M+

La zone intègre de grandes enseignes nationales et notamment Carrefour (10.100 m²), un cinéma CGR (4050 m²), H & M (2000 m²), New Yorker (1000 m²), Castorama (13600 m²), Décathlon (6000 m²), Cultura sur 2.650 m² et enfin Smyths Toys qui souhaite absolument rester sur ce site très porteur.

PHOTOS DU SITE



La commercialisation de l'ensemble commercial est assurée en exclusivité par WITHs.

Environnement juridique :

Durée : 6/10 ans

Bail spécialisé

Rédaction notariée (frais de rédaction preneur à hauteur de 2000 € HT)

Conditions financières

Loyers : Nous consulter

Charges : preneur (en cours de détermination)

TF : preneur

Honoraires de commercialisation (en sus charge preneur)

20% du loyer annuel HC/HT.



Nicolas FERREOL

06 85 03 22 66

nicolas.ferreol@withs.fr



Charles VARIS

07 76 17 85 99

charles.varis@withs.fr



Luc CHRIST

06 86 88 51 02

luc.christ@withs.fr

ou retrouvez nous sur :

whereistheshop.com

