

LOCATION  
BATIMENT COMMERCIAL

2 346,20 M<sup>2</sup>  
DONT 2 123 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE

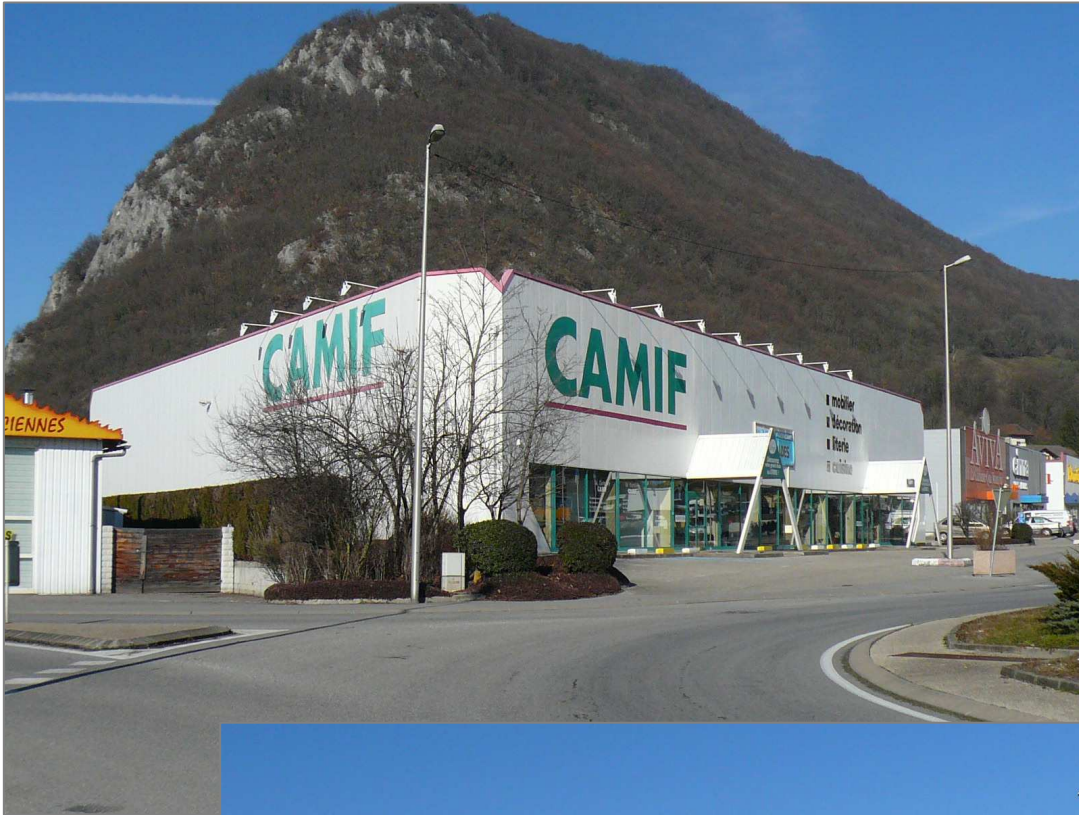
ZAC DE GRAND EPAGNY  
PERIPHERIE DIRECTE D'ANNECY  
(74)

Situation géographique et environnement	p.3
Description	p.5
Surfaces	p.6
Plan masse	p.7
Plan des locaux	p.8
Plan d'accès	p.9
Conditions de location	p.10

Contact commercial

Sophie CASTELBOU  
04 50 23 58 48

[Sophie.castelbou@avantages-immobilier.net](mailto:Sophie.castelbou@avantages-immobilier.net)



## SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT



Le bâtiment est localisé dans la Zone Commerciale « Le Grand Epagny ». Cette zone regroupe plus de 170 commerces ainsi qu'un centre commercial Auchan bénéficiant d'une importante galerie marchande.

Il est plus précisément situé sur la commune de Sillingy, (74 330), et bénéficie d'une excellente visibilité depuis la RN 508 (44.308 voitures/jour).

Les différents commerces bénéficient également de plus de 5 000 places de parkings gratuits répartis sur l'ensemble de la zone. De nombreuses enseignes d'envergure nationale sont présentes telles que Décathlon, King Jouet, Mc Donald's, Norauto ou encore Kiabi, Darty, But, Bricorama...

### ACCES ROUTIERS

- Accès routier par RN 508 et VRU
- Accès autoroutier par la A 41

## Plan de la Zone Commerciale du Grand Epagny



L'agrandissement de **Décaathlon** avec sa nouvelle implantation à proximité direct de notre bâtiment ainsi que les arrivées et les agrandissements d'enseignes renommées (**Bricorama**, **Aviva**...) de ce côté de la zone ont créé une nouvelle dynamique à cette partie de la zone commerciale.

De nombreuses enseignes nationales garantissent également un fort passage (But, Mondial Tissus, Cinna, Quick...)

### Principales enseignes présentes :

Auchan, Hôtel Première Classe, McDonald's, Quick, Picard, Buffalo Grill, Key West, Satoriz Bio, Aubert, Autour de Bébé, Besson Chaussures, Gémo, Kiabi, La Halle, Optical Center, Dekra, Feu Vert, Concessionnaire Mercedes, Midas, Norauto, Décaathlon, Go Sport, Inter Sport, King Jouet, Red Store, Bureau Vallée, The Phone House, Aviva, Bois et Chiffons, Bricorama, Brisach, But, Casa, Chantemur, Cinna, Conforama, Cuisines Plus, Darty...

## DESCRIPTION

### Le terrain

L'ensemble immobilier se compose :

- **d'un terrain** d'assise foncière, d'une contenance superficielle totale de **3 550 m<sup>2</sup>**
- la configuration du tènement est régulière
- Les **parties non bâties aménagées** sont traitées
  - . en cour de manœuvre et parkings : 48 places
  - . en espaces verts avec engazonnement et ornements végétaux,
  - . propriété non close, clôture arrière prévue afin de matérialiser les parkings

### L'ensemble bâti

**La construction se compose** d'un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée, et d'un étage partiel. L'intégralité de la surface du rez-de-chaussée est commerciale à l'exception d'un petit local de stockage et d'une chaufferie indépendante.

**Le clos couvert comprend les matériaux principaux suivants :**

- Ossature en structure métallique
- Élévation et remplissage en bardage double peau isolé
- Façade sur rue en vitrines
- Menuiseries en PVC à double vitrage
- Couverture en bacs acier sous complexe isolant et étanche
- Eclairage zénithal par skydomes avec exutoire de fumée
- Revêtement des sols de type moquette grand passage et parquets

Aménagement des bureaux :

- Cloisons légères partiellement vitrées dans les bureaux
- Sol béton sous moquette ou parquet
- Murs sous peinture, nombreux placards à dimension
- Faux-plafond : dalle minérale et luxalon avec éclairage encastré

**Les équipements généraux comprennent les installations suivantes :**

- Electricité : comprenant alimentation générale, armoire B.T
- Climatisation réversible dans tous les locaux (air chaud / air froid), avec groupe en toiture
- Eau froide et chaude
- Réseau d'assainissement pour évacuation des eaux usées
- Réseaux de courants faibles comprenant : la téléphonie, la sonorisation, l'informatique, la sécurité contre le vol
- Protection incendie : Réseau incendie Armé et extincteurs
- Alarme volumétrique
- Chauffage au sol basse température à eau, réglable par zone et fonctionnant sur une chaudière au gaz de ville

## SURFACES CONSTRUITES ET DROITS COMMERCIAUX

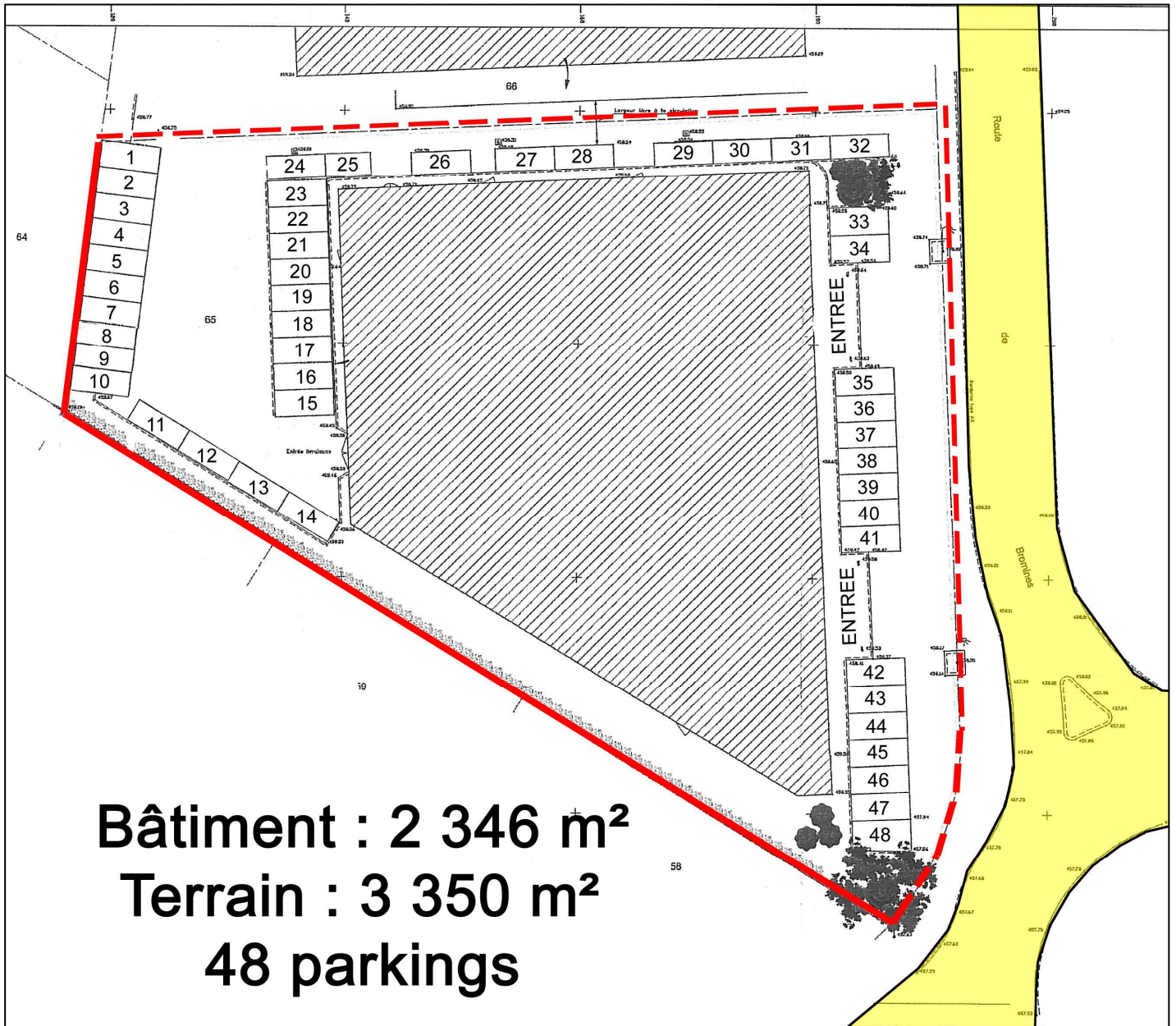
BATIMENT	NIVEAUX	UTILISATION	S.H.O.N	DROITS COMMERCIAUX ACQUIS
<b>1</b>	<b>RDC</b>	Surface de vente	1 655, 10 m <sup>2</sup>	1 552, 10 m <sup>2</sup>
	<b>1er</b>	Bureaux et sanitaires	104, 00 m <sup>2</sup>	570, 90 m <sup>2</sup>
		Surface de vente	587, 10 m <sup>2</sup>	
<b>SURFACE TOTALE CUMULEE</b>			<b>2 346, 20 m<sup>2</sup></b>	<b>2 123, 00 m<sup>2</sup></b>

## SURFACES TERRAIN

Références cadastrales : Commune de **SILLINGY**

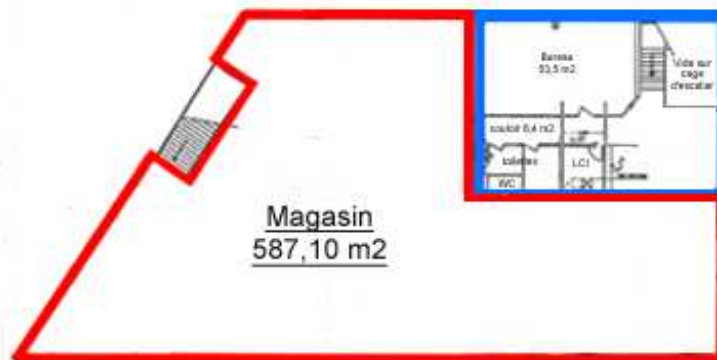
SECTION	PARCELLE	CONTENANCE
AD	65	3 550 m <sup>2</sup>
<b>CONTENANCE TOTALE</b>		<b>3 550 m<sup>2</sup></b>

# PLAN MASSE

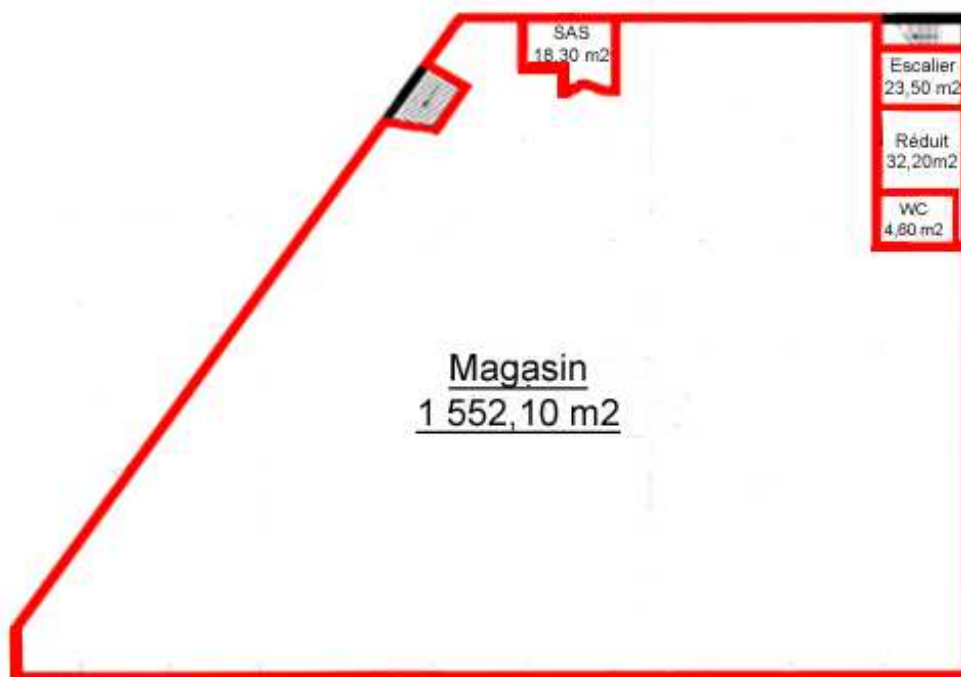


## PLAN DES LOCAUX

### ETAGE



### REZ DE CHAUSSEE



## PLAN D'ACCES



Le local se situe au sein de la Zone Commerciale du Grand Epagny à proximité directe d'Annecy au cœur du département de la Haute-Savoie.

L'emplacement de ce local sur la zone commerciale du Grand Epagny est visible depuis la RN 508 et garanti d'être vu par un flux de plus de 44 300 voitures / jour.





Vue aérienne du Grand Epagny où de nombreux commerces sont implantés.

## CONDITIONS DE LOCATION

**Droit d'entrée de 270 000 €** à la signature du bail commercial.

**Loyer annuel de 220 000 € HT** et hors charges.

**Honoraires de commercialisation en sus : 25 % de la VLA** de la première année.

Avantages Immobilier  
Siège social : 23 route du périmètre – 74 000 Annecy

Tél : 04.50.23.58.48 / Fax : 04.50.09.84.45  
Mail : [contact@avantages-immobilier.net](mailto:contact@avantages-immobilier.net)

SARL au capital de 42 200 euros / RCS d'Annecy : B 384 196 697 / Carte professionnelle : T750-74