



## Dossier Commercialisation



**QUESTEMBERT** (Av. des  
Azalées)  
56230



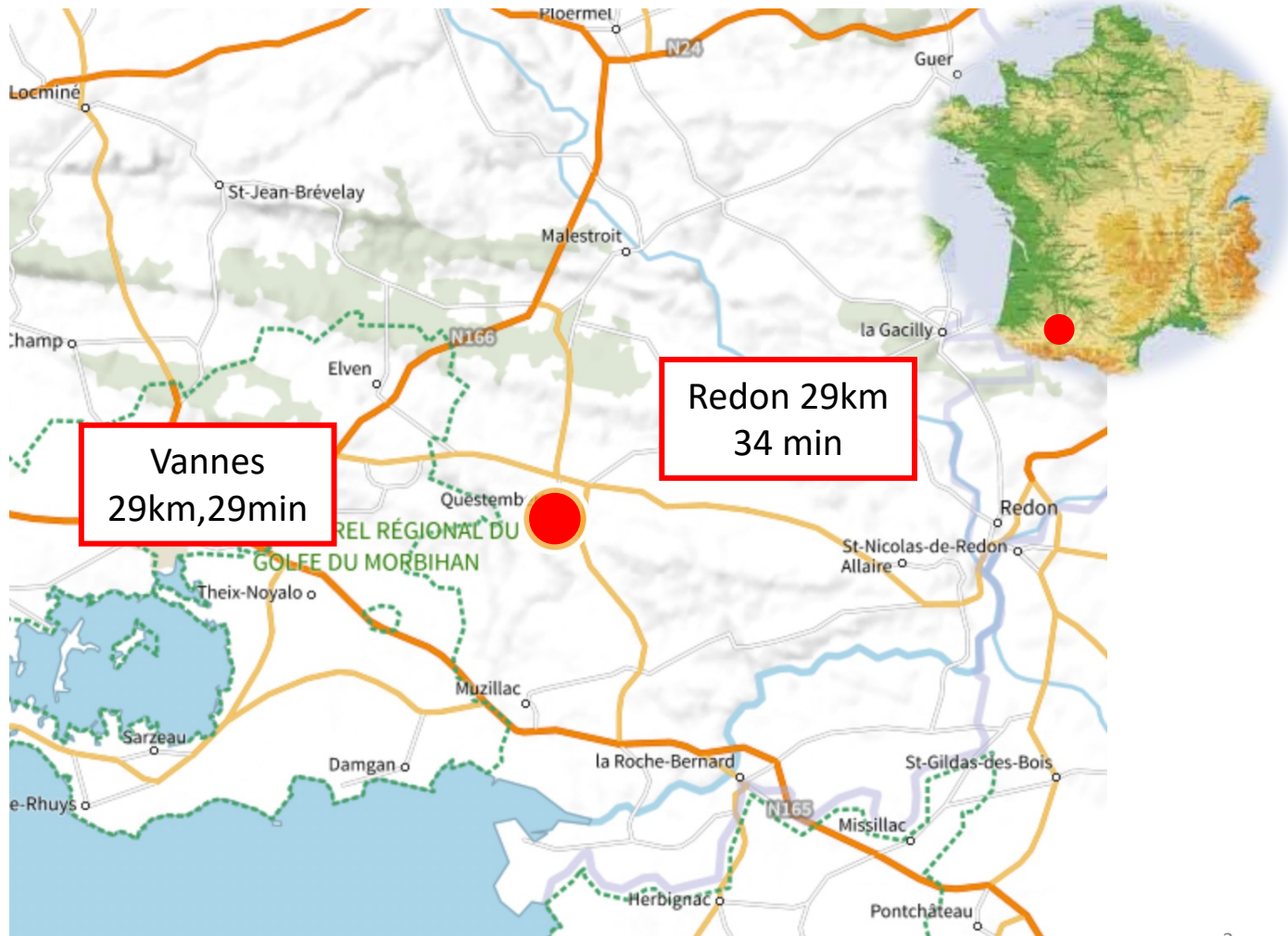
Document non contractuel

Mars 2023





## Localisation du projet

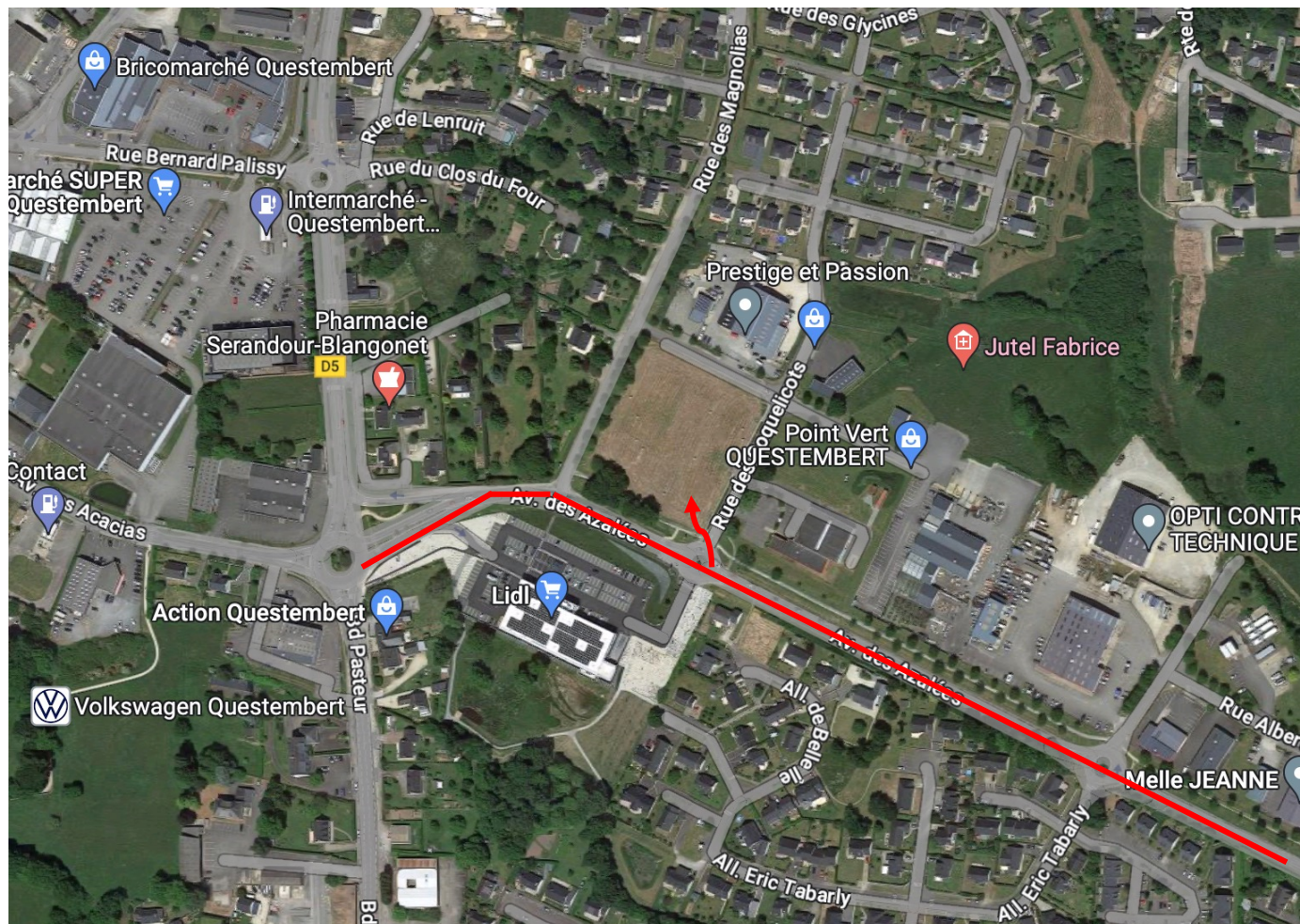




## Localisation du projet



Document non contractuel





## Localisation du projet





## Description du projet



Sur la commune de QUESTEMBERT (56), OBAZYNE va développer un programme de commerce, restauration et services, sur un foncier de 7 600 m<sup>2</sup>, situé sur la RD 5 (8 300 v/j) à l'entrée nord de la ville.

Le foncier est situé en face de LIDL (CA estimé à 15M euros), dans la zone commerciale qui accueille, entre autres : INTERMARCHÉ (CA = 28M euros), LIDL, ACTION, BRICOMARCHÉ, POINT VERT, DISTRICENTER...

Le programme accueillera entre 2 000 et 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, restauration et/ou services et ne fera pas l'objet d'une demande de CDAC.

La zone de chalandise est évaluée à 36 000 hab (avec une croissance démographique largement supérieure à la moyenne nationale) avec une zone primaire d'environ 8 000 hab, constituée par la commune de QUESTEMBERT.





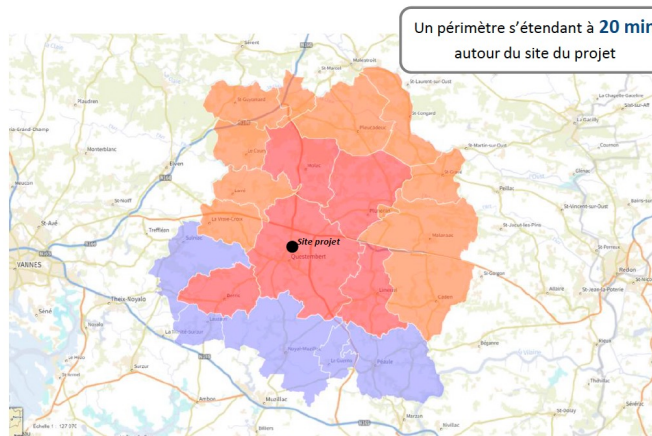
# Éléments Géomarketing



## ELEMENTS GEOMARKETING POUR LE PROJET DE QUESTEMBERT (56)

AOUT 2023

- **Périmètre de la zone de chalandise**



■ Zone 1 à moins de 10 min : 14 485 habitants
■ Zone 2A à moins de 20 min : 13 229 habitants
■ Zone 2B à moins de 20 min : 11 204 habitants (communes ayant pour alternative les pôles de Vannes et de Muzillac)



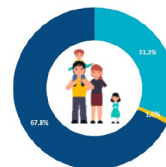
POPULATION DE LA ZONE

\*Dernier recensement INSEE publié en Janvier 2023

- **Eléments sociodémographiques et économiques**



Population de la zone de chalandise assez jeune avec **52.1 % de moins de 45 ans**.



**67.8 % de ménages avec familles** dont **29 % de couples avec enfants** au sein de la zone de chalandise.

- **Informations complémentaires**



**INTERMARCHÉ** de 2705 m<sup>2</sup>, **locomotive alimentaire** de la zone d'implantation réalisant un CA TTC (hors carburant) de **23.6 Millions d'euros** en 2022.



Pôle de Questembert regroupant plusieurs **locomotives nationales**.

Questembert est bénéficiaire du programme **Petites Villes de Demain**.

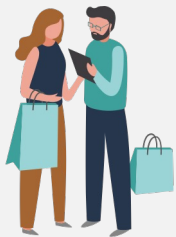


**Un territoire touristique** : Rochefort en Terre labellisé Plus beaux villages de France et Petites cités de caractère.

**12%** des logements sont des résidences secondaires au sein de la zone



# Enseignes à Questembert



Document non contractuel









## Conditions juridiques et financières



Document non contractuel

**La commercialisation de l'ensemble commercial est assurée en exclusivité par WHERE IS THE SHOP pour le compte d'OBAZYNE.**

### **Environnement juridique :**

Durée : 6/9/10 ans

Bail spécialisé selon destination preneur

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

### **Conditions financières**

Loyers : à déterminer selon surface (nous consulter pour la grille locative)

Charges : preneur (en cours de détermination)

TF : preneur

### **Honoraires de commercialisation (en sus charge preneur)**

20% du loyer annuel HC/HT.

**Des possibilités d'acquisition existent en VEFA (nous consulter pour les modalités)**



[nicolas.ferreol@whereistheshop.com](mailto:nicolas.ferreol@whereistheshop.com)  
[serge.negro@whereistheshop.com](mailto:serge.negro@whereistheshop.com)



Nicolas FERRÉOL : 06 85 03 22 66  
Serge NEGRO : 06 72 73 88 17  
Chrystelle POULET : 06 32 40 88 48