

VANNES (56)

Quartier de Ménimur



Appelez-nous : Vincent CARTIN- Tél : 07 48 94 13 38 - Mail : v.cartin@groupesoppec.com

SOPPEC 
OPÉRATEUR DE COMMERCES

VANNES, COMMUNE ATTRACTIVE

Nichée au cœur du Golfe du Morbihan, la ville de Vannes est la 2^{ème} ville du département avec **54.955 habitants**. Elle bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, alliant charme historique et dynamisme économique.

Ses ruelles pittoresques, son patrimoine riche et ses paysages côtiers séduisent chaque année de nombreux visiteurs, mais aussi des investisseurs en quête de nouvelles opportunités.

Plusieurs fois primée Ville la plus dynamique de France, elle est le port d'attache de nombreuses entreprises en développement.

Troisième pôle économique de la région, elle attire de nombreux jeunes actifs et entreprises. La ville se distingue par une croissance démographique constante. Elle est desservie par le réseau de transport collectif Kicéo, facilitant ainsi les déplacements quotidiens.



La qualité de vie à Vannes est un autre facteur d'attractivité.

Classée quatre fleurs au palmarès des villes et villages fleuris, la ville offre un cadre de vie agréable et verdoyant. Elle est aussi le troisième centre universitaire de Bretagne, attirant ainsi une population étudiante dynamique.

Données 2024 :

- Superficie : 33,24 km²
- 54 955 habitants
- Revenu médian d'un ménage : 24.399 € / an,
- 3.088 entreprises qui emploient un nombre total de 43.985 salariés,
- dont 1.118 entreprises créées sur l'année 2024

**Sources : INSEE, ville-data*

QUARTIER DE MENIMUR, EN PLEINE MUTATION

Depuis plusieurs années, dans le cadre du programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), la ville souhaite faire revivre le quartier de Ménimur de **6.120 habitants**, avec comme principaux objectifs :

- valoriser et dynamiser le cœur du quartier, ses commerces et ses services,
- améliorer la qualité des logements, immeubles et espaces extérieurs de proximité,
- faciliter les liens et les déplacements entre les différents secteurs du quartier.

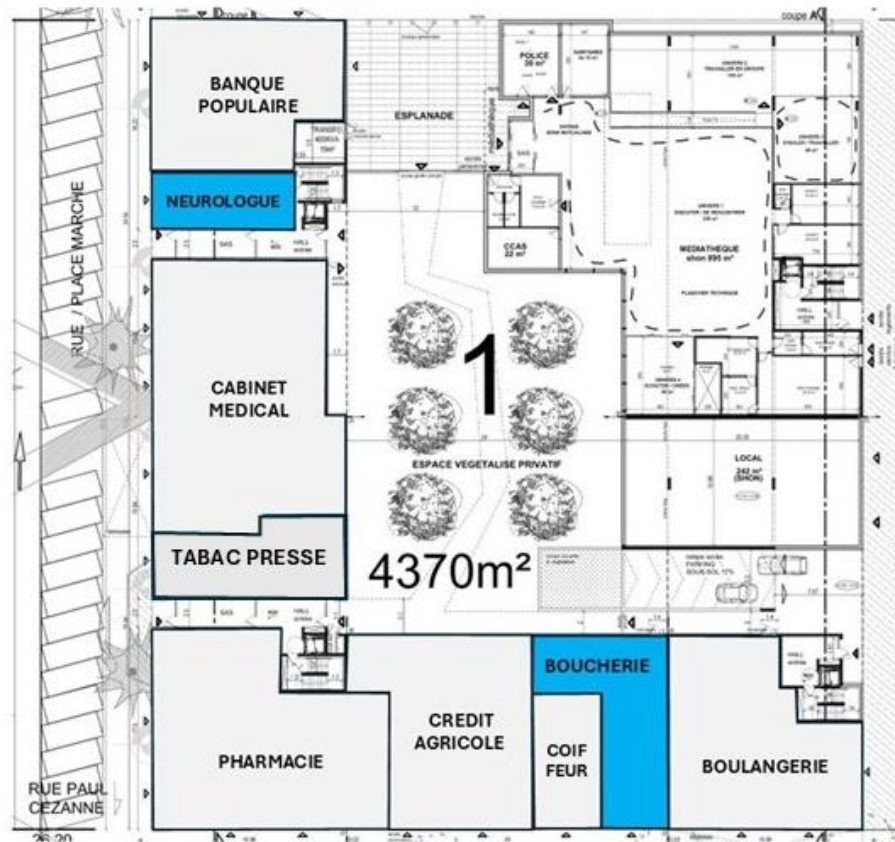
C'est dans ce cadre que l'ancien centre commercial des Vénètes a été remplacé en 2014 par « La résidence Patio Verde », un ensemble mixant logements, commerces, services communaux et commissariat. Cet espace commercial en pieds d'immeuble est aujourd'hui composé de : boulangerie, boucherie, salon de coiffure, pharmacie, deux banques, tabac/presse, cabinet médical et neurologue.

Un renouvellement urbain plutôt réussi. **10 ans plus tard, 100% des locaux sont toujours occupés**, avec un faible turn over.

Les promoteurs s'intéressent au développement du quartier : Nexity pour 59 logements, en bordure du parc de Kérizac livrés à l'été 2025, et Espacil, avec 60 logements et un parc paysager à la place de l'ancien centre commercial (livraison prévue fin 2025).



IMPLANTATION DES COMMERCES



2 LOCAUX COMMERCIAUX DISPONIBLES A LA VENTE

N° du commerce	Type de commerce	GLA / m ²	Prix / m ²	Prix de vente
Commerce 2	Boucherie	133	2.023 €	269.000 € HD
Commerce 11	Cabinet médical	55	2.345 €	129.000 € HD

Les atouts du programme :

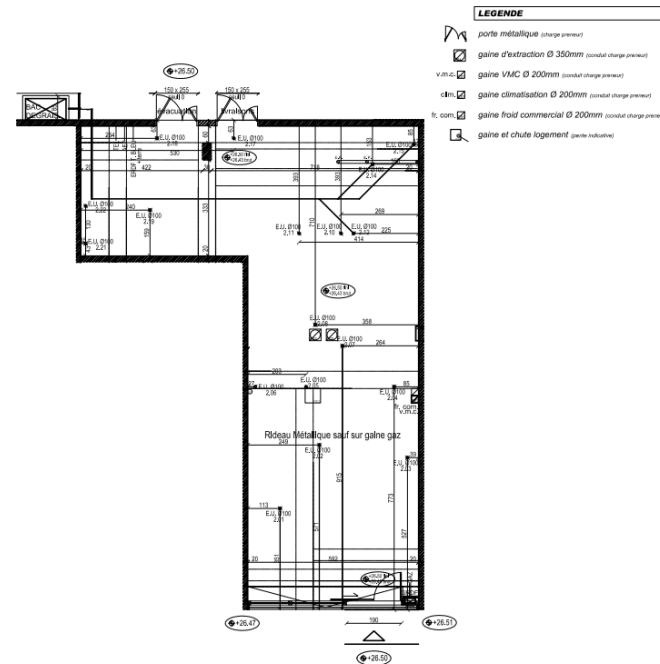
- Cœur du quartier, commerçant
- Densité, **clientèle captive**
- En face d'un parking public aérien,
- Excellente visibilité depuis les principales avenues,
- **Locaux loués depuis 2014**, baux renouvelés, faible turn over

= IDEAL INVESTISSEUR



CONDITIONS LOCATIVES – COMMERCE N°2 - BOUCHERIE

Loyer annuel	19.136 € HT/HC
Nature du bail, signé le	Bail commercial 3/6/9
Rendement brut	7,1%
Taxe foncière 2024	868 €
Surface du volume indépendant	133 m²
PRIX DE VENTE	269.000 €HD



Plan du local

Opération:	3, Rue Pierre Bonnard LOT n°A Quartier de Mémur 56000 VANNES
Détails:	RDC COMMERCE N°2 SURFACE (shon) : 133 m²
Situation:	
Indice:	H 28.06.2013
Maitre d'ouvrage:	

CONDITIONS LOCATIVES - COMMERCE N°11 - NEUROLOGUE

Loyer annuel	9.252 € HT/HC
Nature du bail, signé le	Bail commercial 3/6/9
Rendement brut	7,2%
Taxe foncière 2024	722 €
Surface du volume indépendant	55 m²
PRIX DE VENTE	129.000 € HD



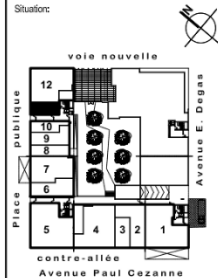
Plan du local

LEGENDE	
	porte métallique (charge pesante)
	gaine d'extraction Ø 350mm (condat charge pesante)
K.F.L.C.	gaine VMC Ø 200mm (condat charge pesante)
clm.	gaine climatisation Ø 200mm (condat charge pesante)
fr. com.	gaine froid commercial Ø 200mm (condat charge pesante)
	gaine et chute logement (peste infective)

Opération:
3, Rue Pierre Bonnard
LOT n°A
Quartier de Ménimur
56000 VANNES

RDC
COMMERCE N°11
SURFACE (shon) : 55 m²

Situation:



Indice:

H 28.05.2013



15, rue Rouget de L'Isle - 92400 COURBEVOIE
Tél. : 01 45 72 42 98
E-mail : contact@groupesoppec.com – www.groupesoppec.com