

ENSEMBLE COMMERCIAL  
HENNEBONT (56)

# SITUATION GÉOGRAPHIQUE



**10 km** de Lorient  
**48 km** de Vannes  
**76 km** de Quimper



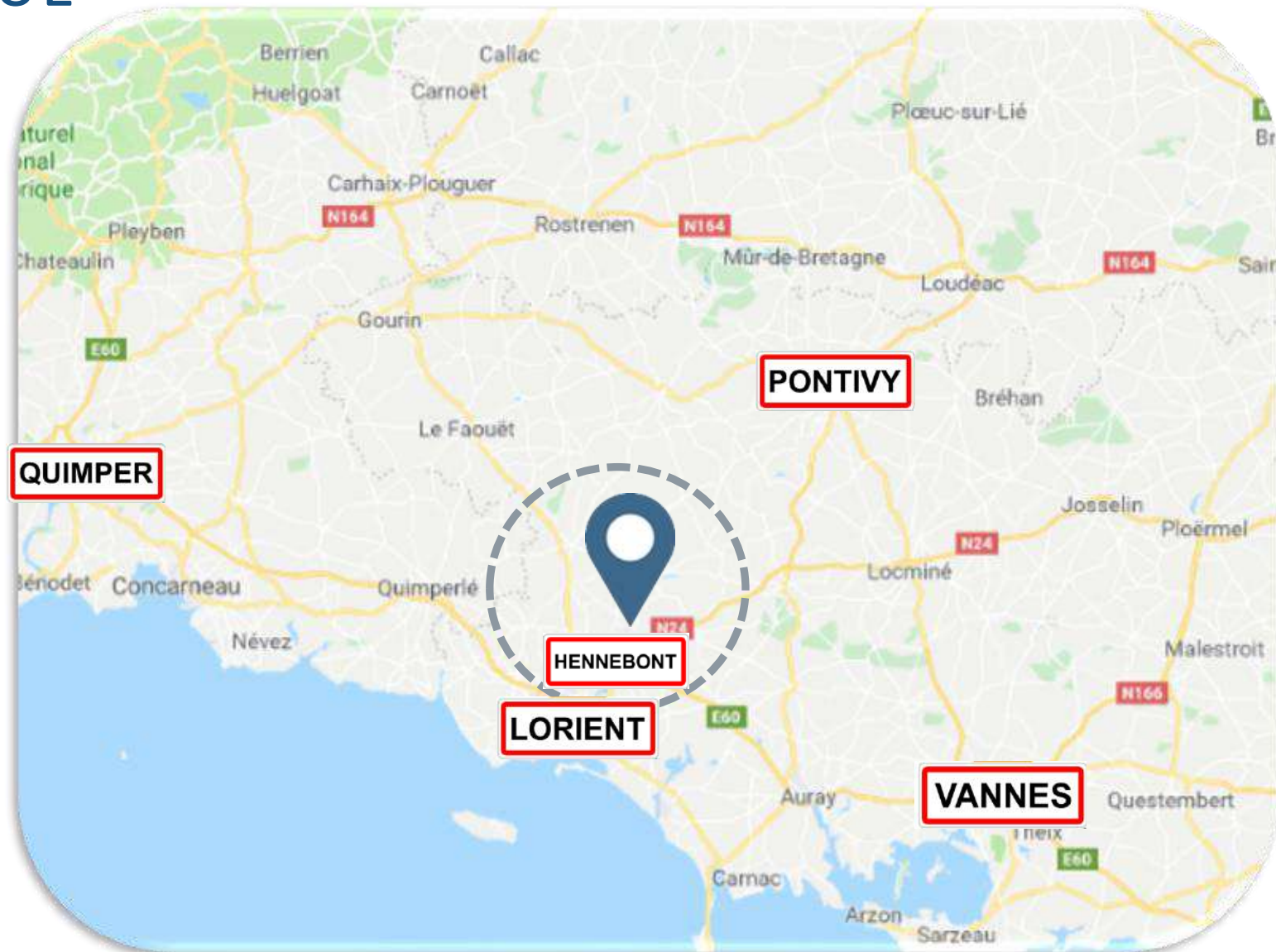
Commune de HENNEBONT  
**Près de 16 000 habitants**



Canton de HENNEBONT  
**Près de 45 000 habitants**



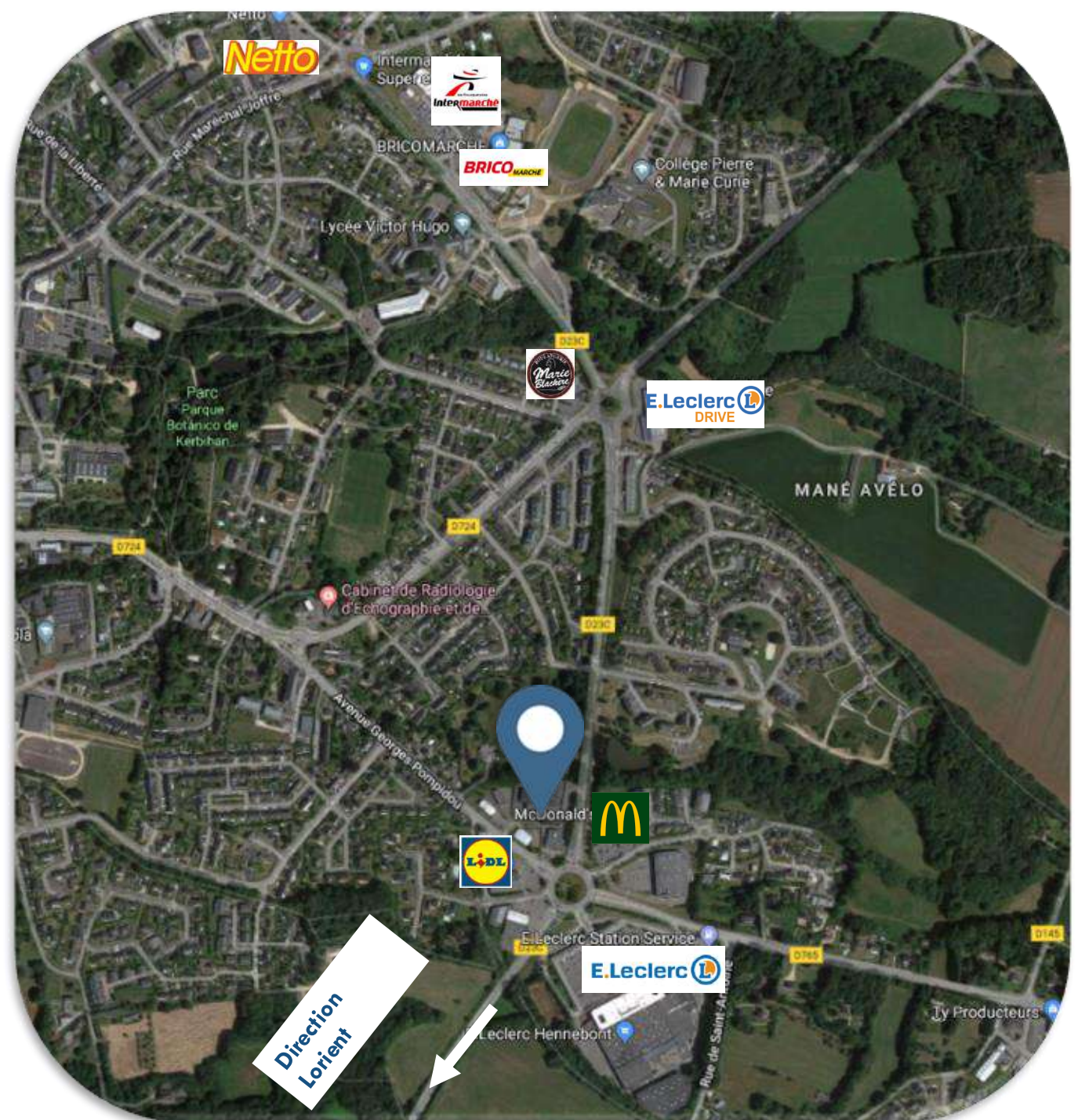
Chef-lieu du canton de Hennebont  
Membre de Lorient Agglomération



# LOCALISATION



L'ensemble commercial est situé à l'intersection de « l'Avenue Aristide Briand » et de « l'Avenue Georges Pompidou » au sein de la zone commerciale de La Guardeloupe.



# ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

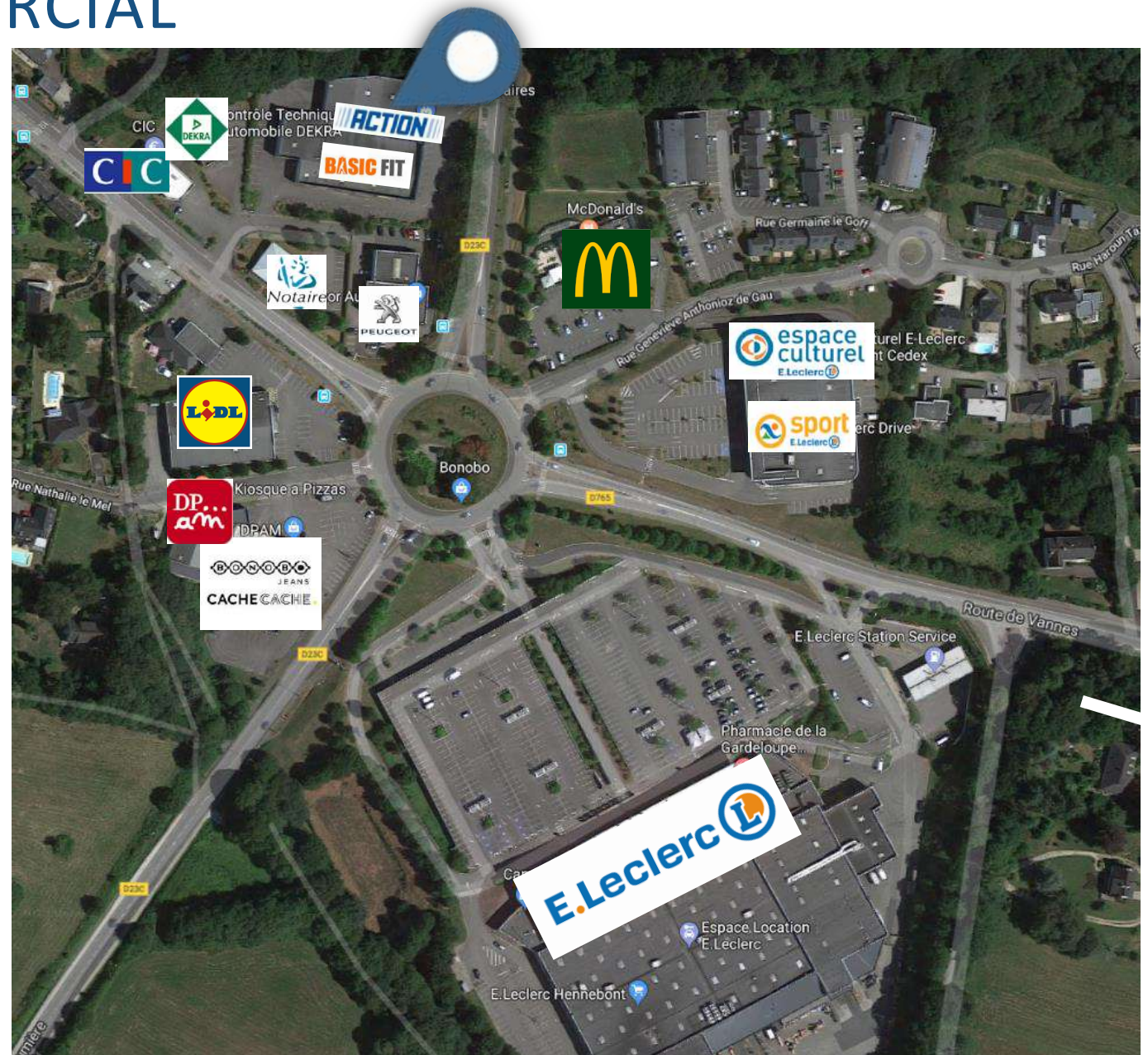


Action, Basic-Fit, E. Leclerc,  
Mc Donald's, Lidl, E.Leclerc  
Sport, Espace culturel  
E.Leclerc...

Emplacement stratégique, sur l'axe menant  
du centre-ville à la zone commerciale de La  
Guardeloupe et en bordure du giratoire  
d'entrée - sortie de l'hypermarché  
E.LECLERC.

Le site bénéficie d'une excellente visibilité et  
de tous les flux générés par les diverses  
activités.

**ExpandiKa**  
concevoir ensemble



# DONNEES ECONOMIQUES

## La Guardeloupe (Hennebont)



Activité commerciale 2018 : **102 millions d'€**



Évolution de l'activité commerciale  
début 2013-début 2018 : **+11%**



Surface de + 300 m<sup>2</sup> début 2018  
début 2013-début 2018 : **+1% / +160 m<sup>2</sup>**



3 Principales enseignes : **E-Leclerc (5050 m<sup>2</sup>)**,  
**Intermarché (2596 m<sup>2</sup>)**, **Bricomarché (2500 m<sup>2</sup>)**



Part des achats qui proviennent des ménages du SCoT : **95%**

Part des achats réalisés en GSS : **15%**

Part des achats réalisés en GSG : **75%**

Part des achats réalisés dans les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> : **10%**

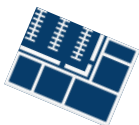


Source : Observatoire de la consommation des ménages 2018 - CCI Morbihan - Traitement : AudéLor 2019

# PLAN DE MASSE



5 rue Anita Conti,  
56700 Hennebont



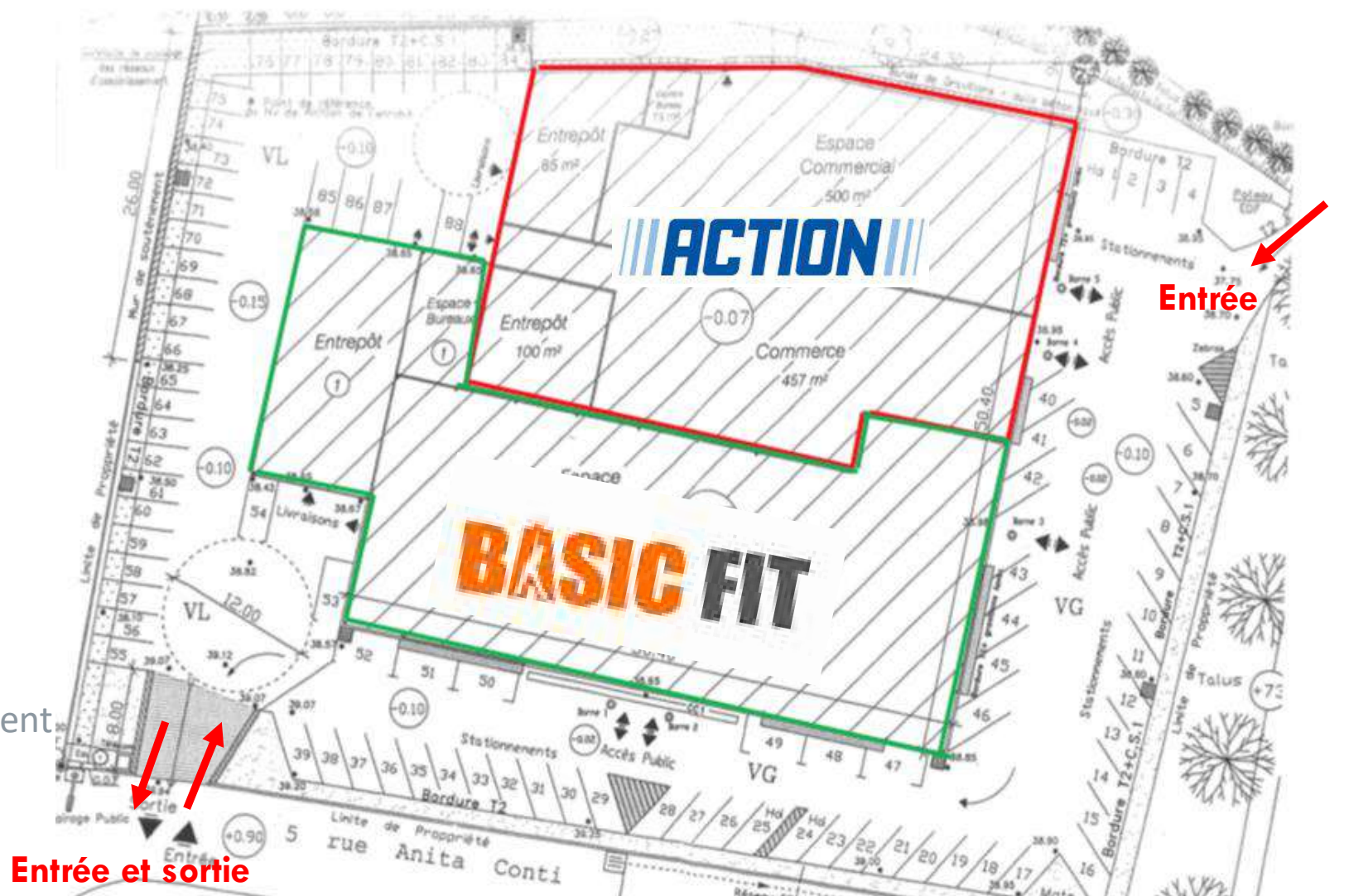
Parcelle cadastrée AR541 d'une  
surface de 6 000 m<sup>2</sup>



2 451 m<sup>2</sup> composés 2 cellules :  
- 1 159 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (ACTION)  
- 1 292 m<sup>2</sup> S.H.O.N. (BASIC FIT)



Environ 80 places de stationnement



# ACCÈS AU SITE

Le site dispose :

- d'une entrée par l'Avenue Aristide Briand (RD23C),
- d'une entrée et sortie par l'Avenue Georges Pompidou.



# VISUEL



# PRESENTATION LOCATAIRE : BASIC FIT

Basic-Fit est une entreprise de salles de fitness, fondée en 1984 aux Pays-Bas détenu notamment par son fondateur et actionnaire minoritaire Rene Moos et le fond 3i Investments.

En 2020, le groupe avait près de 831 salles dont près de 202 aux Pays-Bas, 188 en Belgique, 10 au Luxembourg, 393 en France et 38 en Espagne. En 2025, le nombre de salle a été doublé (c.f. chiffres ci-contre).

En 2025 :



3i Group PLC est une société de capital-investissement créée en 1945, cotée à la bourse de Londres depuis 1994 et faisant partie de l'indice FTSE 100. 3i est un des leaders mondiaux du capital investissement. 3i gère 22,9 milliards £ (c/v 26,5 milliards €) au 31 mars 2022, dont 14,3 milliards £ (c/v 16,5 milliards €) en capitaux propres.

CAPITALISATION : 13,65 Milliards d'€ au 31 août 2022  
RESULTAT NET : 5,29 Milliards d'€ en 2023

**BASIC-FIT**

|                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Création</b>           | 1984                                                                                |
| <b>Fondateurs</b>         | Eric Wilborts, René Moos                                                            |
| <b>Forme juridique</b>    | société anonyme                                                                     |
| <b>Action</b>             | Euronext: BFIT                                                                      |
| <b>Slogan</b>             | Go For It ! <sup>1</sup>                                                            |
| <b>Siège social</b>       | Hoofddorp<br>Pays-Bas                                                               |
| <b>Direction</b>          | Rene Moos                                                                           |
| <b>Actionnaires</b>       | Rene Moos (11,74 %)<br>Impactive Capital LLC (10,1 %)<br>3i Investments plc (6,6 %) |
| <b>Activité</b>           | Salles de sport                                                                     |
| <b>Effectif</b>           | 8000                                                                                |
| <b>Site web</b>           | <a href="http://www.basic-fit.com">www.basic-fit.com</a>                            |
| <b>Capitalisation</b>     | 1,703 milliard € (septembre 2024)                                                   |
| <b>Chiffre d'affaires</b> | ▲ 1,215 milliard d'€ (2024)                                                         |
| <b>Résultat net</b>       | ▲ 8 millions d'€ (2024)                                                             |

# PRESENTATION LOCATAIRE : ACTION

Action est une chaîne de magasins hard-discount néerlandaise créée en 1993 et présente dans 13 pays européens, à travers plus de 3 000 points de ventes. Son concept est essentiellement fondé sur le non-alimentaire.

## Données en France :

- 1<sup>er</sup> magasin en France : 2012,
- 100 magasins en 2015,
- 200 magasins en 2016,
- 300 magasins en 2017,
- Juillet 2020 : ouverture du 526<sup>ème</sup> magasin
- 600 magasins en 2021,
- Début 2024 : 800 magasins
- Fin 2025 : 900 magasins

Action France SASU, créée le 13 août 2012, a réalisé en 2024 un chiffre d'affaires d'environ 5,3 milliards d'€ et un résultat net de plus de 100 millions d'€.

L'enseigne Action est détenue depuis 2011 par le même actionnaire que Basic Fit à savoir la société de capital-investissement 3i. (c.f. présentation précédente).

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Création</b>                                                                    | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dates clés</b>                                                                  | 2005 : arrivée en Belgique<br>2009 : arrivée en Allemagne<br>2012 : arrivée en France<br>2015 : arrivée en Autriche<br>2015 : arrivée au Luxembourg<br>2017 : 1 000 magasins<br>2017 : arrivée en Pologne<br>2020 : arrivée en République tchèque<br>2021 : arrivée en Italie<br>2022 : 2000 magasins<br>2022 : arrivée en Espagne<br>2023 : arrivée au Portugal<br>2025 : arrivée en Suisse |
| <b>Fondateurs</b>                                                                  | Gerard Deen et Rob Wagemaker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Forme juridique</b>                                                             | Société par actions simplifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Slogan</b>                                                                      | « Petits prix, grands sourires »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Siège social</b>                                                                | Zwaagdijk-Oost  Pays-Bas                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Direction</b>                                                                   | Hajir Hajji (depuis janvier 2022) <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Actionnaires</b>                                                                | 3i                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Activité</b>                                                                    | Commerce de détails                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Produits</b>                                                                    | Divers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Effectif</b>                                                                    | 74 500 (2023) <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>SIREN</b>                                                                       | 753 308 238 (Action France)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Site web</b>                                                                    | <a href="https://action.com">action.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                                          | 11,3 milliards d'euros (monde 2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Résultat net</b>                                                                | 442 millions d'euros (2021) <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# DONNÉES LOCATAIRES

| ENSEIGNES | STATUT     | LOCATAIRES    | N°SIREN     |
|-----------|------------|---------------|-------------|
| BASIC FIT | SUCCURSALE | BASIC FIT II  | 798 233 011 |
| ACTION    | SUCCURSALE | ACTION France | 753 308 238 |

# ETAT LOCATIF

| Enseignes | Destination                                    | Date effet du bail | Durée du bail | 6 ans fermes | Surface en m² S.H.O.N. | Loyer H.T./H.C.<br>au 01.01.2026 | Dépôt de garantie | Indexation                        | Frais de gestion                            | Taxe foncière | Assurance<br>Bailleur | Charges |
|-----------|------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------|------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------------|---------|
| BASIC FIT | Salle de fitness                               | 15/04/2021         | 10 ans        | oui          | 1 292                  | 94 658,26 €                      | 3 mois de loyer   | ILC au 1 <sup>er</sup><br>janvier | -                                           | Preneur       | Preneur               | Au réel |
| ACTION    | Supermarché à<br>dominance non-<br>alimentaire | 15/04/2021         | 9 ans         | non          | 1 159                  | 106 224,71 €                     | Cautiion Bancaire | ILC au 1 <sup>er</sup><br>janvier | 3% H.T. du<br>montant du<br>loyer H.T./H.C. | Preneur       | Preneur               | Au réel |
|           |                                                |                    |               | TOTAL        | 2 451                  | 200 882,97 €                     |                   |                                   | 3 186,74 €                                  |               |                       |         |

# CONTACT



PROMOTEUR/INVESTISSEUR

