

SEMINAIRE Petites Villes de Demain

Doué en Anjou, le 14 octobre 2022



**CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

A stylized graphic of a gear or wheel, composed of several overlapping circular segments in various shades of blue, positioned on the left side of the slide.

Atelier Commerce et Dynamiques commerciales



1- **Le projet des Halles**

Alain MAINGOT, Conseiller délégué en charge des grands projets salle des fêtes & Aménagement Cœur de ville à Chalonnes-sur-Loire et Emma TOULLIC, Cheffe de projet Petites villes de Demain

2- **Bilan des premières actions de la foncière de redynamisation**

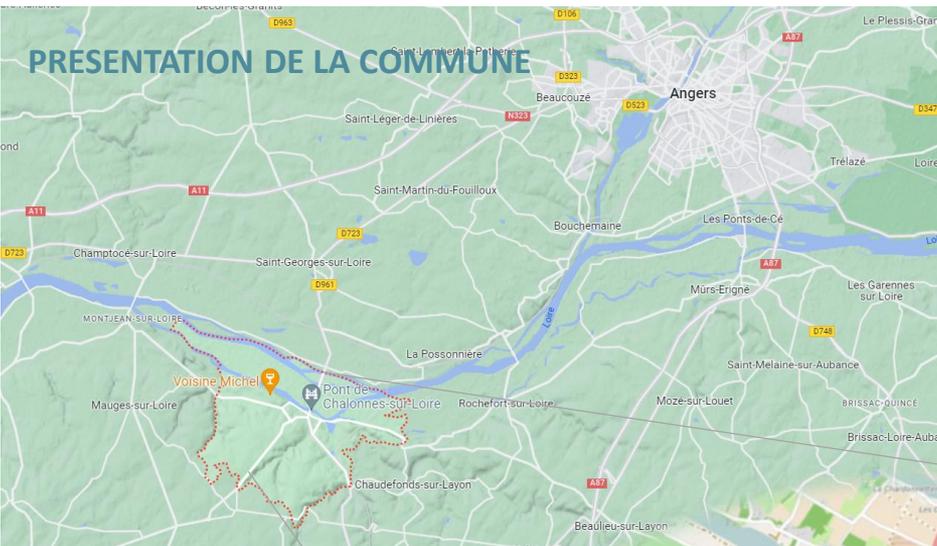
Michel BALLARINI, directeur général d'ALTER et Olivier BOURHIS, directeur territorial Maine-et-Loire de la Banque des Territoires

3- **Commerces de centre-ville et Projet Alimentaire Territorial à Doué en Anjou**

Camille BOUC, Conseillère en développement territorial et animatrice du Réseau LOCAL Anjou, Chambre d'agriculture des Pays de la Loire

Le projet du secteur des Halles à Chalennes-sur-Loire





PRESENTATION DE LA COMMUNE

Chalonnnes-sur-Loire

6 700 habitants

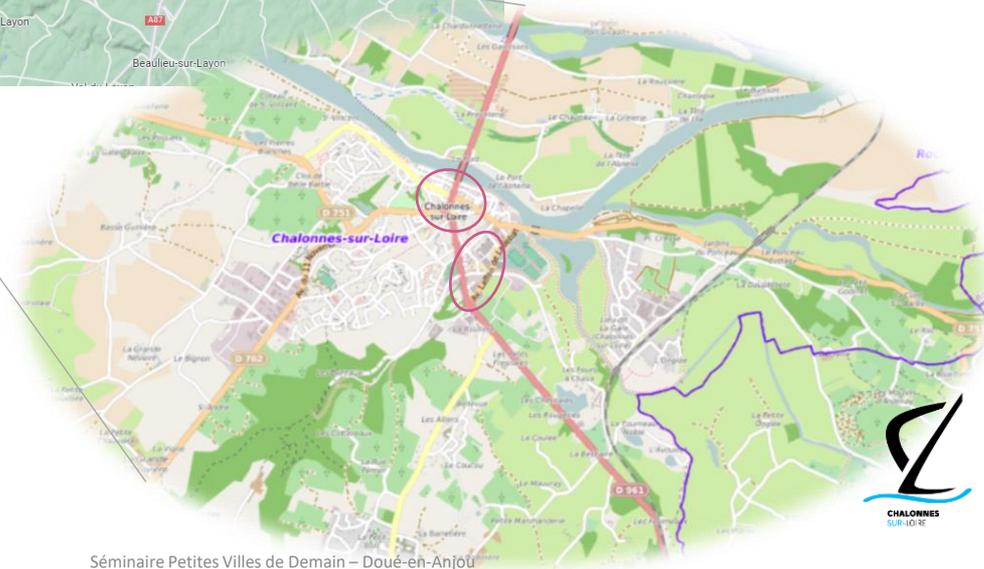
Une urbanisation disparate avec un centre-ville en bord de Loire.

Un centre-ville avec des commerces de proximité, une offre de commerce diversifiée Et un pôle commercial plus à la marge du centre-ville le long de l'axe routier principal.

Adhésion au dispositif *Petites Villes de Demain* en septembre 2021.

→ Déclinaison de PVD localement : « *Un élan pour Chalonnnes* ».

Un travail de diagnostic réalisé,
Un travail sur les scénario en cours,
Un travail de réalisation d'un Plan Guide à l'échelle du centre-ville avec identification des sites stratégiques.



LES ENJEUX DU SECTEUR



Un bâtiment des Halles qui présentent des limites structurelles:

- Des halles du marché trop petites et peu attractives lors du marché
- Un cinéma / salle de spectacle vétustes



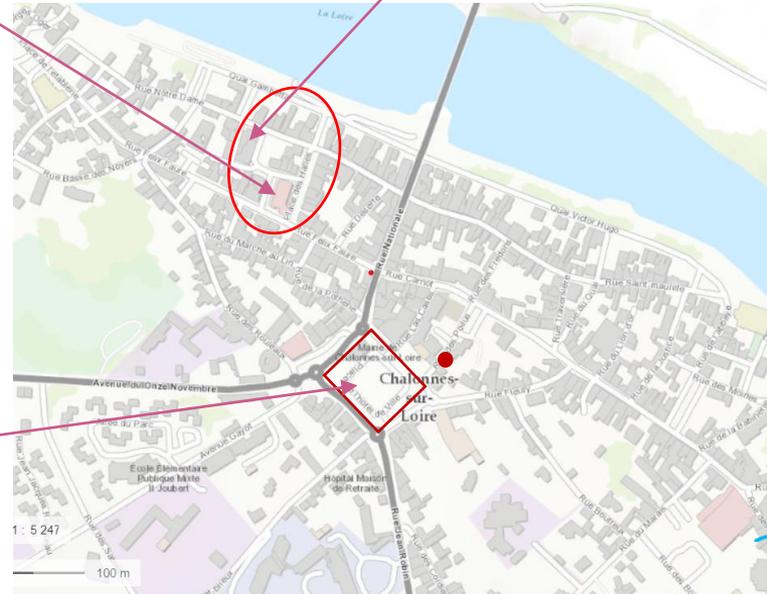
Un marché manufacturé à la peine



Un marché alimentaire qui fonctionne bien - Place des halles et alentours



La halle des mariners (salle des fêtes) vétuste et peu adaptée aux usages





Chalonnais cœur de vie - Chalonnais-sur-Loire

9.2. Site « les Halles » > Rappel du cahier des charges



Attentes de la collectivité :

- Créer des cellules commerciales dans ou à la place des halles
- Regrouper les marchés alimentaires et manufacturés et les rapprocher de la Loire
- Démolition ou restructuration des halles et de la halle des mariniers
- Production de programmes immobiliers neufs
- Tendre vers un équilibre financier de l'opération

Méthode :

- Études CCI pour le déplacement du marché, pour définir les conditions de réalisation des cellules commerciales. Accompagnement des commerçants pour une relocalisation
- Etudes urbaine (équipe pluridisciplinaire) chiffrée selon plusieurs scénarii (démolition/réhabilitation) et différentes programmations (logements, commerces, tertiaires)
- Réalisation d'un bilan d'opération et définition des conditions juridiques et administratives de l'opération (ALTER)
- Etude MLH éventuelle pour le réaménagement ou la démolition/reconstruction du bâtiment des Halles

LES INTENTIONS POLITIQUES

Ouvrir et étendre le marché sur la Loire



Transformer les Halles en commerces sédentaires de bouche

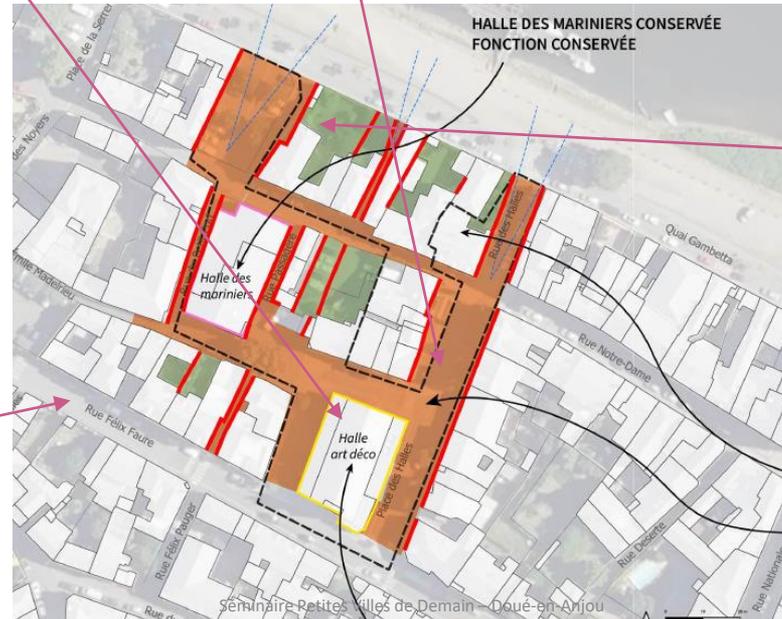
Transformer le cinéma en logements



Rouvrir la rue Félix Faure à la circulation



Regrouper les deux marchés sur le même secteur



AUX INTENTIONS

1. Ne pas démolir ni dénaturer ; simplifier le traitement de l'espace public
2. Requalifier l'espace public
3. Ne pas densifier les îlots ; effacer la présence visuelle de la voiture
4. Requalifier l'espace public

BÂTIMENT CONSERVÉ

DÉPLACEMENT DU MARCHÉ DE PLEIN AIR ?



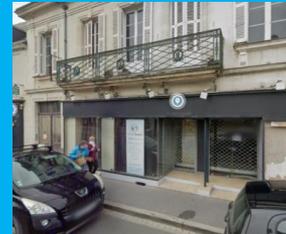
LES ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET – COMMERCES



PARTENAIRES ET FINANCEMENT DU PROJET - COMMERCES

ETUDES	MANDATAIRE	BUREAUX D'ETUDES / CABINETS / CHAMBRES CONSULAIRES	PARTENAIRES	FINANCEMENTS
Elaboration du Plan Guide	ALTER	Groupement: AUDDICE - MERIMEE CONSEIL / BRPR	Région BDT	20 000 € 25 000 €
Etude Commerce - Shop'in		SNCF / AREP	BDT	100% - marché à bon de commande
Etude sur la recomposition de l'offre commerciale des halles marchandes	ALTER	CCI / CMA	BDT / CD49	50% 7 325 €
Etude de marché cinématographique		HEXACOM	BDT / CD49	50 % 5 200 €





De la maîtrise
d'Ouvrage
à la maîtrise
d'Usage



Petites Villes de Demain – Commerces et dynamique commerciale

Présentation des sites engagés dans le dispositif Anjou Commerces et Centralités

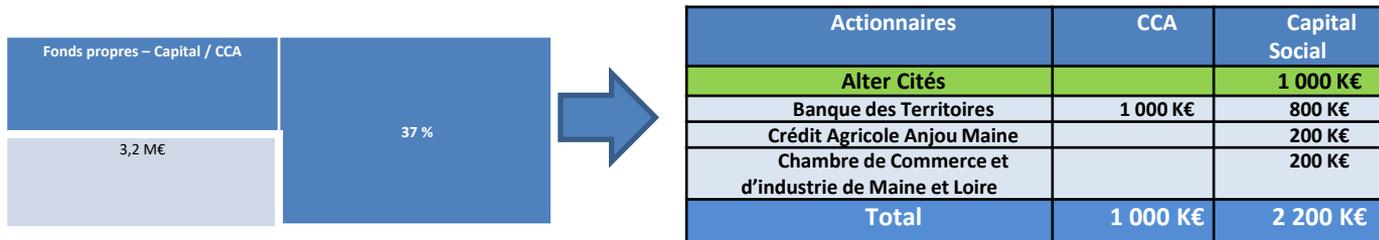
Séminaire de Doué-en-Anjou, le 14 octobre 2022



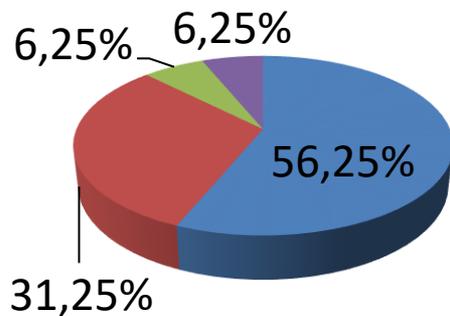
Un nombre important de sites identifiés par les EPCI et communes pendant la phase d'études :

- **56 actifs / projets** ciblés sur **25 communes** différentes, avec des besoins et des stratégies différenciés ;
- une grande diversité de projets, à des échelles et des niveaux de maturité différents ;
- Un **besoin d'accompagnement global**, allant des phases préalables à la réalisation : négociation avec les propriétaires, études de faisabilité, approfondissement du projet/ de la programmation, aide à la coordination
- Une majorité de projets qui vont **au-delà de la problématique du commerce**, pour une appréhension plus large des **problématiques de redynamisation** de centre-ville;

Modélisation économique de la foncière et capitalisation



Répartition des apports en fonds propres

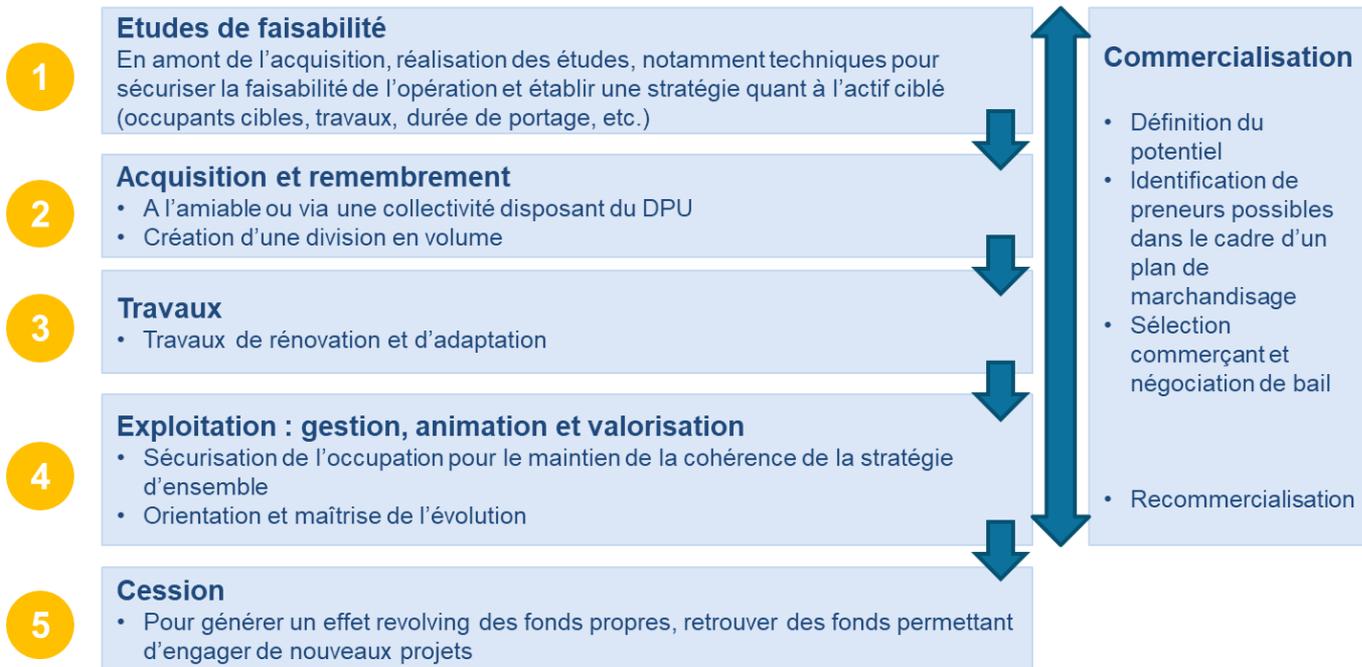


■ Banque des territoires



Un investissement global d'environ 8,6 M d'€uros en première tranche

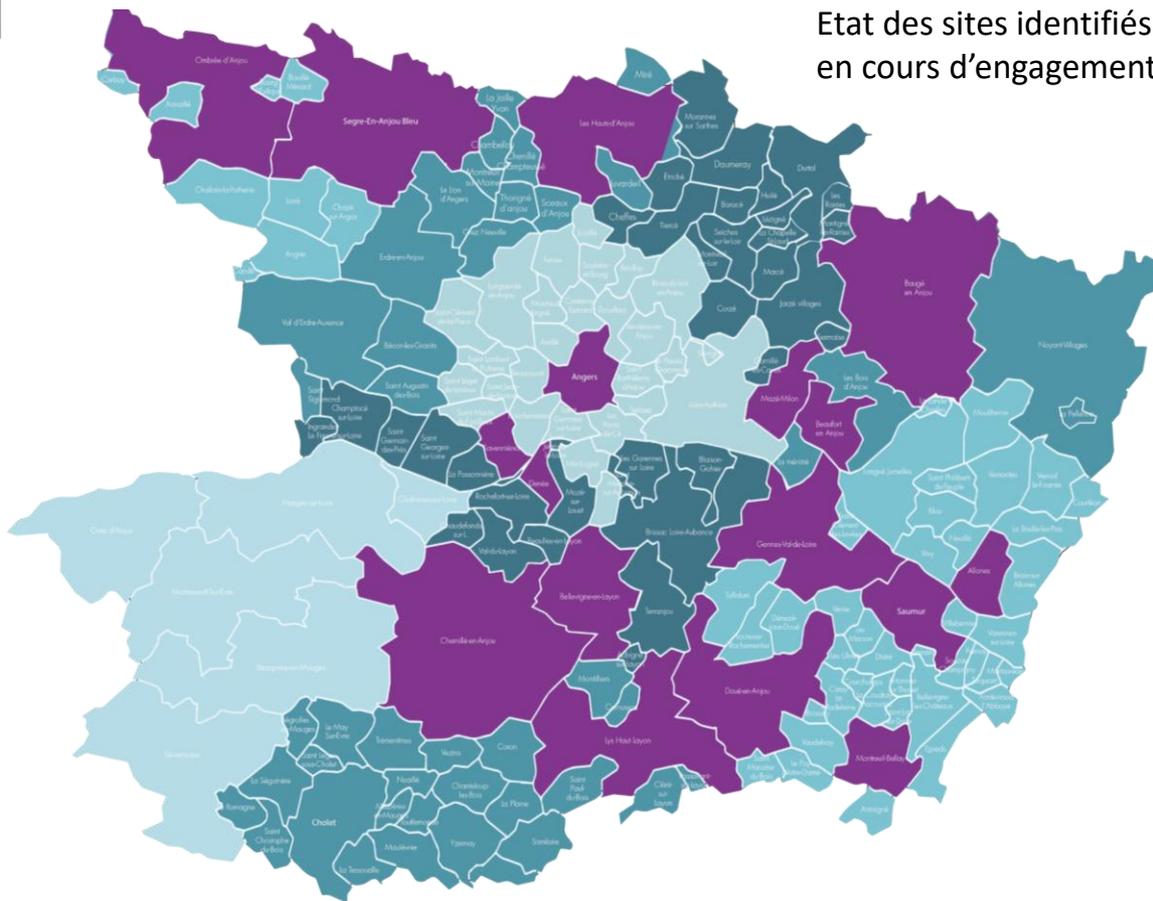
Différentes étapes d'intervention et compétences associées d'une foncière



Ces étapes pourront être adaptées en fonction des besoins d'intervention sur les différents projets.

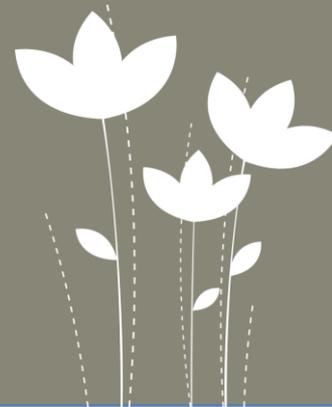
Les différents sites identifiés

Etat des sites identifiés et en cours d'engagement





Saumur Val de Loire



Projet : La Galerie Saumuroise

Lieu/Maître d'Ouvrage : Saumur (Anjou Cœur de Ville)

Date 1^{er} contact : 2^{ème} semestre 2020



Nature du Projet	Restructuration globale de l'immeuble (3 500 m ² de SP env.) en conservant au rez-de-chaussée un usage commercial et en proposant pour les niveaux supérieurs un usage mixte à vocation principale d'activités tertiaires, bureaux et logements.
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Négociations foncières en cours



Projet : Ilot Théphane Vénard

Lieu/Maître d'Ouvrage : Doué-en-Anjou (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Février 2022



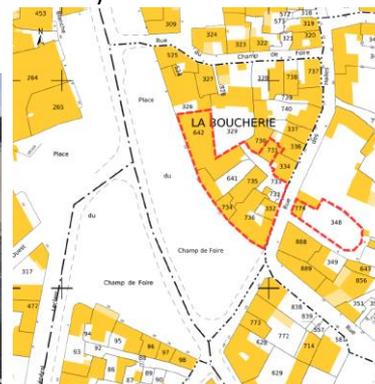
Nature du Projet	Démolition/reconstruction d'un îlot de 1160 m ² SDP > commerces (+ logements ???)
Portage actuel	Anjou Portage Foncier
Outil futur	Anjou Commerces et Centralités
Avancement du projet	Négociations foncières à engager via Anjou Portage Foncier Etude de faisabilité [diag+esquisse] à réaliser



Projet : Ilot Champ de Foire

Lieu/Maître d'Ouvrage : Doué-en-Anjou (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Février 2022



Nature du Projet	Démolition / reconstruction d'un îlot de 1 500 m ² > commerces (+ logements)
Portage actuel	Anjou Portage Foncier
Outil futur	Anjou Commerces et Centralités
Avancement du projet	Restitution de l'étude de faisabilité en cours



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Allonnes (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : 1^{er} trimestre 2022



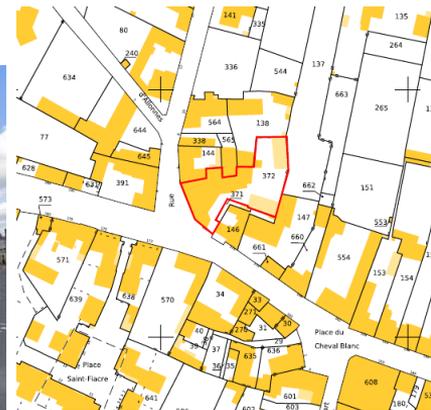
Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble : Opticien [ex-boucherie] en rez-de-chaussée + logement à l'étage
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Restitution étude de faisabilité : fin octobre 2022



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Allonnes (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : 1^{er} trimestre 2022



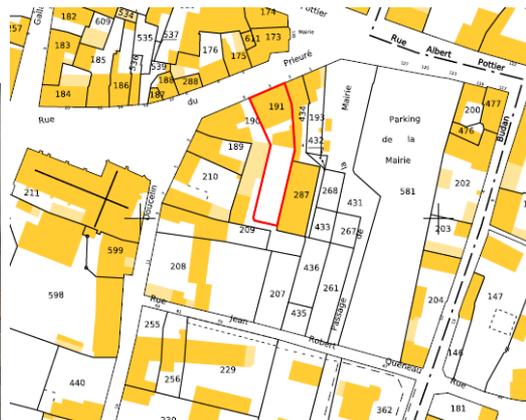
Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble : Boulangerie en rez-de-chaussée + logement à l'étage [+ transformation d'usage : dépendance > logement ???
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Restitution étude de faisabilité : fin octobre 2022



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Allonnes (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : 1^{er} trimestre 2022



Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble : Restaurant [ex-quincaillerie] au rez-de-chaussée + logement à l'étage
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Restitution étude de faisabilité : fin octobre 2022



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Montreuil-Bellay (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Mars 2022



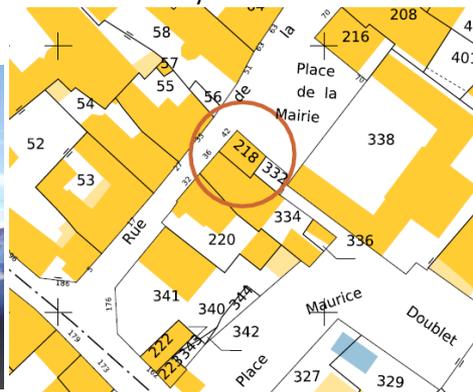
Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble situé 77 rue de la Mairie : Ex-restaurant + ex-épicerie + logement
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Restitution étude de faisabilité : fin octobre 2022 Négociations foncières à engager dès que possible [Anjou Portage Foncier]



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Montreuil-Bellay (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Mars 2022



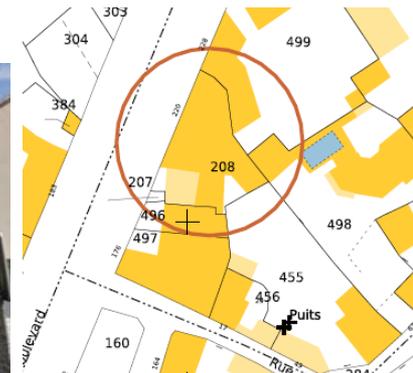
Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble : Transformation d'usage (logement > commerce en RDC) + logement
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Restitution étude de faisabilité : fin octobre 2022



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Montreuil-Bellay (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Mars 2022



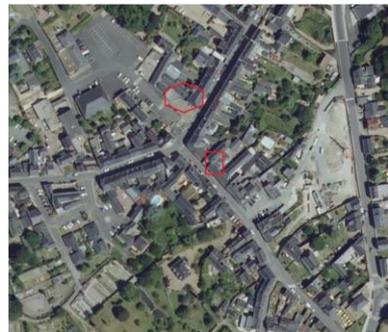
Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble : Ex-boulangerie + logement
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Restitution étude de faisabilité : fin octobre 2022



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Gennes Val de Loire (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : 28 juin 2022



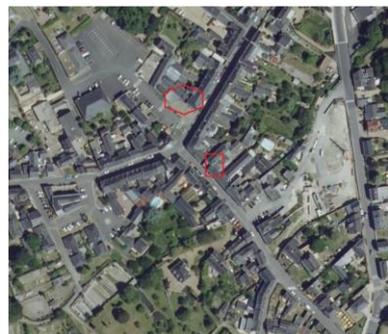
Nature du Projet	Restructuration de 2 immeubles (parcelle d'environ 780 m ²) : <ul style="list-style-type: none">▪ Viveco + couturière + logements à rénover au dessus de la supérette > propriété Communale [Gennes].▪ Espace stratégique et vital pour l'attractivité du centre bourg
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces et Centralités
Avancement du projet	Etudes en cours



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Longué-Jumelles (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Début 2022

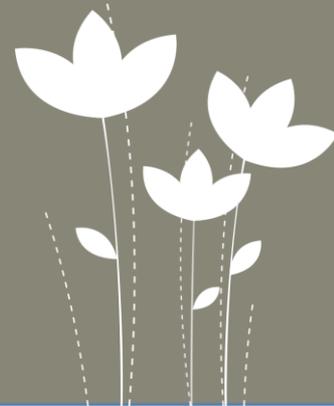


Nature du Projet	Ex-boucherie / charcuterie + logement, située rue de la Cohue en proximité immédiate de la place du marché.
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces et Centralités
Avancement du projet	Etudes en cours





Baugeois Vallée



Projet : Ex-Gamm Vert

Lieu/Maître d'Ouvrage : Baugé en Anjou (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : Janvier 2021



Nature du Projet	Restructuration de l'ex-Gamm Vert pour y réaliser 3 cellules commerciales : BIOCOOP, CYCLO TOP, NUANCES TERROIRS
Portage actuel	Anjou Portage Foncier
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Portage foncier sur l'ensemble du site Travaux > septembre 2022 / mars 2023 Promesses de baux établies > en attente de réunion de signature avec les locataires



Projet : Locaux commerciaux rue Victor Hugo

Lieu/Maître d'Ouvrage : Baugé en Anjou (Petites Villes de Demain)

Date 1^{er} contact : 2021



Nature du Projet	Restructuration d'un ensemble de 2 (voire 3 immeubles) vacants : ex-charcuterie + ex-boulangerie (+ ex-boucherie) + logements
Portage actuel	Anjou Portage Foncier
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Acquisition de l'immeuble ex-boulangerie par voie de préemption et de l'ex-boucherie par voie amiable dans le cadre du dispositif Anjou Portage Foncier. Etude de faisabilité [diag+esquisse] à réaliser par équipe OPAH-RU



Projet : ex-SUPER U

Lieu/Maître d'Ouvrage : Mazé / CCBV

Date 1^{er} contact : Mars 2022



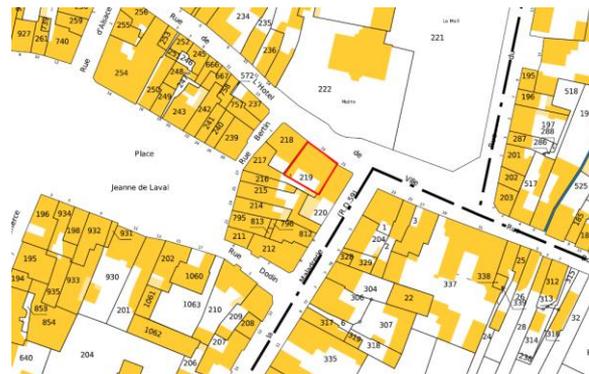
Nature du Projet	Construction de 7 cellules commerciales sur l'ex-SUPER U
Portage actuel	Opération propre Alter Cités en VEFA
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Délibération de la CCBV pour confier la réalisation de cette opération à ALTER : 29 septembre 2022



Projet : Locaux commerciaux

Lieu/Maître d'Ouvrage : Beaufort-en-Anjou

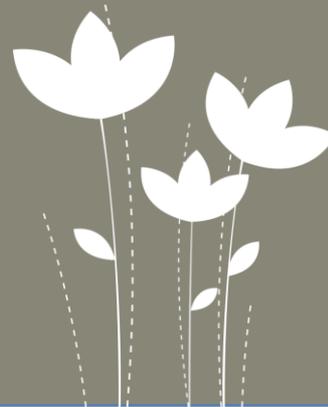
Date 1^{er} contact : Avril 2022



Nature du Projet	19 Rue de l'Hôtel de ville : commerce vacant en RDC + logement
Portage actuel	
Outil futur	Portage Privé
Avancement du projet	1 ^{er} contact > le 22 avril 2022 > compromis de vente signé avec un porteur de projet privé



Loire Layon Aubance



Projet : Locaux commerciaux place de la Mairie

Lieu/Maître d'Ouvrage : Thouarcé (Bellevigne-en-layon)

Date 1^{er} contact : Juillet 2022



Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble vacant : ex-boulangerie +logement à l'étage
Portage actuel	Bien venant d'être mis en vente (possibilité d'Anjou Portage Foncier)
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Contact M Le Maire – souhait de maîtriser ce foncier stratégique mais pas de projet de commerce identifié. Bien en très mauvais état, a subi un incendie



Projet : Locaux commerciaux place de la Mairie

Lieu/Maître d'Ouvrage : Denée
Date 1^{er} contact : Juillet 2022



Nature du Projet	Restructuration d'un immeuble actuellement en vente au cœur de Denée, petite cité de caractère – projet : local commercial en rdc et logement à l'étage
Portage actuel	Bien venant d'être mis en vente (possibilité d'Anjou Portage Foncier)
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Contact Mme Le Maire – souhait de maîtriser ce foncier stratégique mais pas de projet de commerce identifié. Bien en très mauvais état Demande de rdv pour visiter ce bien



Projet : Locaux commerciaux place de la Mairie

Lieu/Maître d'Ouvrage : Denée
Date 1^{er} contact : Juillet 2022

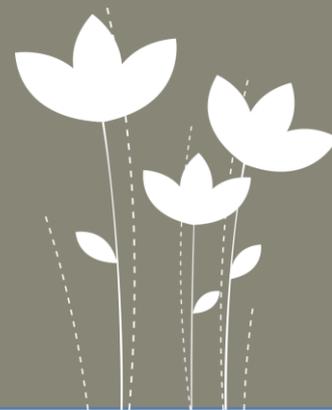


Nature du Projet	Restructuration d'un bâtiment, propriété communale, attenant à la Mairie pour accueillir une boulangerie. Denée, petite cité de caractère
Portage actuel	Bien propriété de la commune
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Contact Mme Le Maire – souhait de transférer la boulangerie dans ce local. Commune demande si la Foncière pourrait se positionner, pour prendre en charge les travaux de restructuration du local.





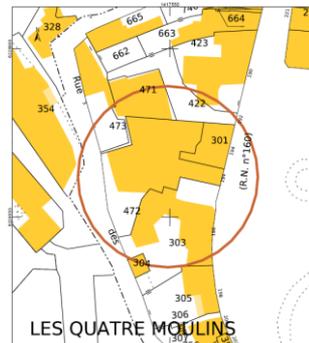
Mauges
Communauté



Projet : La Salle des Remparts

Lieu/Maître d'Ouvrage : Chemillé-en-Anjou commune de Chemillé

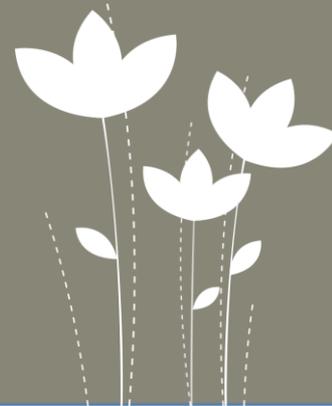
Date 1^{er} contact : Mai 2022



Nature du Projet	Requalification de la salle communale des Remparts en immeuble mixte, recevant un RDC commercial (700 m ² de surface projet moyen)
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Projet missionné par la collectivité à Alter (SAS Anjou-Commerce) Esquisses en réalisation (pour présentation ABF) Maîtrise d'œuvre en groupement retenue (PVA + AREST) Estimation des études préalables réalisées (Géotech, pollution des sols diagnostic avant démolition : amiante, plomb, structure...) Planning de projet validé entre ABF, Chemillé, Alter



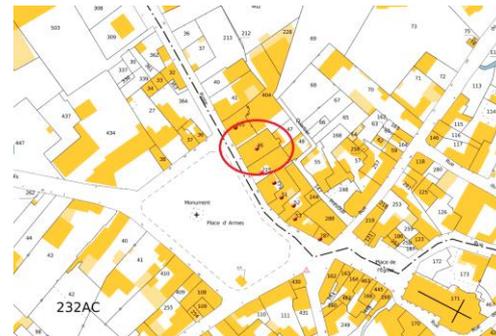
Agglomération du Choletais



Projet : Bar Tabac Presse Le Tempo

Lieu/Maître d'Ouvrage : Lys Haut Layon / Nueil sur Layon (Petites villes de Demain)

Date 1^{er} contact : 6 juillet 2022

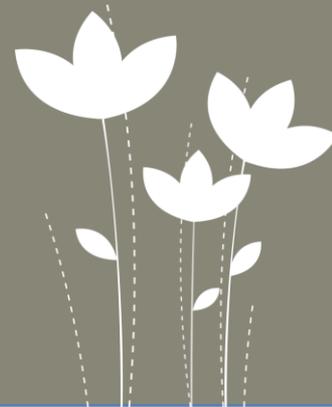


Nature du Projet	Rénovation du Bar Tabac Presse Jeux et logement en R+1 150 m ² au sol en état de vétusté
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Esquisse architecte, preneur retenu par la collectivité





Anjou Bleu Communauté



Projet : Restaurant-Bar à BOURG-D'IRE

Lieu/Maître d'Ouvrage : Commune de Segré-En-Anjou-Bleu

Date 1^{er} contact : Juillet 2022



Nature du Projet	Restaurant-bar ou traiteur - Ensemble immobilier comprenant un bar, 2 salles de restauration, espace cuisine et réserve + logement à l'étage Bien en vente à 125 000 €. Visite réalisée Pas de porteur de projet identifié à ce jour Loyer pratiqué précédemment : 550 € HT partie commerciale, 200 € HT partie logement
Portage actuel	
Outil futur	Anjou Commerces & Centralités
Avancement du projet	Etude d'implantation en cours par la CCI



Projet : Ancienne boucherie - traiteur

Lieu/Maître d'Ouvrage : POUANCE – Rue de la Libération – Commune d'Ombrée d'Anjou

Date 1er contact : **Juillet 2022**

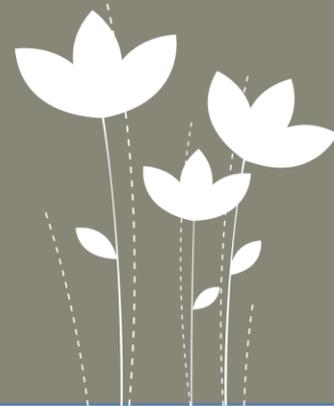


Nature du Projet	Charcuterie Artisanale
Portage actuel	
Outil futur	A définir
Avancement du projet	Visite à programmer + rendez-vous avec J GODDES, adjoint Ombrée d'Anjou





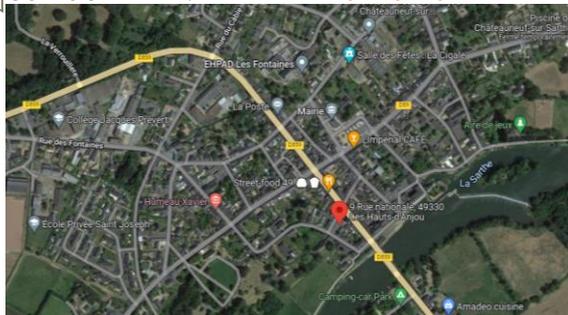
Vallée du Haut d'Anjou



Projet : Cellule commerciale

Lieu/Maître d'Ouvrage : CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE – Rue Nationale – Commune des Hauts d'Anjou

Date 1^{er} contact : 20 mai 2022



Nature du Projet	Cellule commerciale de 100 m ² en pied d'un immeuble à construire par PODELIHA Preneur non défini Livraison fin 2024 – Début 2025
Portage actuel	
Outil futur	A définir
Avancement du projet	Etude de prospection d'activités commerciales réalisée par la CCI. Niveau d'équipement de la cellule commerciale à définir. Comité d'engagement PODELIHA en septembre -> engagement vente à la foncière en prix plafonné





Commerces de centre ville et Projet Alimentaire Territorial

Camille Bouc

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr




**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PAYS DE LA LOIRE

LE PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

- Vision territoriale : diagnostic
- Outil de benchmarking
- Cadre de réflexion (enjeux, questions stratégiques, axes de travail)
- Support de mobilisation (démarche participative, acteurs déjà identifiés, partenaires...)

Le PAT Saumur Val de Loire



LES 6 AXES STRATEGIQUES



➤ Au cœur des Petites villes de demain

- Comment apporter une offre de produits locaux ?
 - Par des initiatives de producteurs
 - En valorisant l'offre des artisans
 - Par des initiatives de commerçants

- => de la complémentarité

Les caractéristiques d'un magasin de producteurs

- Se référer à la définition réglementaire : Point de Vente Collectif
- Pour maintenir le cadre de la « vente directe » 
 - Présence des producteurs au magasin
 - Propriété des produits pour la vente, question de l'achat-revente (mode de commercialisation)
 - Maîtrise sanitaire du produit

Les formes

- Type marché
- Type épicerie
- Type drive



▲ Une complémentarité avec les commerçants

- A développer ou consolider



- Corners
- Marchés
- Epicerie de produits locaux
- Epicerie vrac
- ...

L'enjeu de l'accès aux produits locaux en centre bourg

- Répondre à une attente forte des consommateurs

Mais...

Attention aux écueils (nombreux)

Attention à la fausse bonne idée

Quelques pistes

- Favoriser les coopérations
- Miser sur le collectif
- La complémentarité territoriale
- Solliciter un travail inter-consulaire si besoin
- ...

CONFÉRENCE DÉPARTEMENTALE

-

Innovons pour préserver nos commerces de proximité



Jeudi 17 novembre 2022 | 18h30

Centre Pierre Cointreau

132 Av. de Lattre de Tassigny, Angers



Programme & inscription

Des nouveaux concepts de commerces et des experts pour imaginer vos centres-bourgs de demain !



Contact : Dominique LÉBOUVIER - 02 41 20 49 02



DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

anjou



CCI de Maine-et-Loire 8 boulevard du Roi René CS 60626 49006 Angers Cedex 01 – www.maineetloire.cci.fr