



agence nationale
de la cohésion
des territoires



Requalification et transformation d'un îlot en cœur de bourg en vue d'y développer durablement le commerce, les services et l'habitat

Demandeur : commune de Commer (Mayenne Communauté, 1 315 habitants)

Montant : 29 800 € HT – Aide ANCT : 100 %

Prestataire(s) : SCET

Calendrier : acceptation du dossier par l'ANCT le 24/10/22 – réunion de cadrage le 20/01/23 – rendu final le 19/07/23

LE CONTEXTE

La commune a acquis 3 maisons contiguës, vacantes, et les jardins attenants en plein centre-bourg, qu'elle souhaite réhabiliter. Tout en conservant les façades, typiques du bâti commerois, la municipalité envisage d'en réaménager l'intérieur en logements (à l'étage) et commerces (au rez-de-chaussée). Dans cette optique, un questionnaire, préparé par la mairie dans le cadre de l'opération 1000 cafés, a permis de dégager de premiers besoins en matière de commerces.

LE BESOIN

La commune a exprimé sa vision quant à l'avenir de ces maisons et souhaite la confronter à la réalité des besoins de la population et des travaux à y entreprendre. Le rendu final doit donc explorer plusieurs scénarios programmatiques pour aider la municipalité à définir le meilleur scénario eu égard aux besoins des Commerois et à ses propres capacités financières et en ingénierie.

À cette fin, la prestation se structure en deux étapes. La première, diagnostique, consiste à analyser la situation : état du bâti et estimation des travaux, analyse du marché et des besoins. Cette étape se conclut par l'établissement de plusieurs scénarios de portage immobilier et financier. La deuxième étape tend alors à affiner la programmation d'un scénario préférentiel défini par le conseil municipal.

LE RENDU

L'analyse rend compte de bonnes accessibilité et visibilité du site, dans un contexte où un développement commercial ne pourra être viable que sous condition. Les bâtiments semblent structurellement en bon état, mais devront bénéficier de travaux d'importance pour répondre aux normes de sécurité, d'accessibilité et d'efficacité énergétique. Dans ces conditions, le bureau d'études SCET propose trois scénarios d'aménagement, mixant logements et rez-de-chaussée actifs en nombre et sur des surfaces différents.

Le projet retenu par la mairie, et exploré par SCET, consiste en l'aménagement d'une cellule commerciale au rez-de-chaussée et de 1 à 3 logements à l'étage des 3 maisons.

Ce projet est complété de la construction d'un deuxième bâtiment en lieu et place des jardins, avec cellule commerciale en rez-de-chaussée et 4 logements à l'étage. Les questions techniques, juridiques et financières d'un tel scénario sont étudiées au cours de la deuxième étape. Celle-ci démontre la faisabilité a priori d'une telle option, pour des montants de travaux de l'ordre de 2,2 millions d'euros. La participation d'un bailleur social peut être recherchée pour coproduire cette opération.



monsieur le maire

Mickaël DELAHAYE

La phase d'étude menée a permis de proposer plusieurs hypothèses intéressantes pour la municipalité. Les enjeux ont été bien définis et les propositions de solutions d'aménagement global, de partenariats et de financements ont été bien développées.



**PRÉFÈTE
DE LA MAYENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CONCEPTION ET RÉALISATION
© DDT de la MAYENNE - MT/CGMI
crédit photos : Fabien Guillemaut
juillet 2024

