

Montreuil-Bellay

Visite des deux premiers commerces
installés par Anjou Commerces & Centralités



18 juillet 2024

LA FONCIERE ANJOU COMMERCES & CENTRALITES

Un constat :

- Dégradation des locaux voire des immeubles pouvant mettre en difficulté la pérennité des commerces
- Un écart entre les loyers attendus par les propriétaires et les possibilités des commerçants traditionnels,
- Pas d'outils opérationnel permettant notamment d'acquérir des biens immobiliers
- Pas de moyens financiers des collectivités locales

En réponse à la problématique de revitalisation commerciale des centres anciens sur l'ensemble du Maine-et-Loire, les élus départementaux décident de demander à leur outil d'aménagement de travailler à la constitution des deux foncières en lien avec la Banque des territoires et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire. Cet outil spécifique intervient sur l'immobilier commercial des centres anciens.

Deux outils sont officiellement créés en 2022 avec des territoires d'intervention différents, pour une meilleure réactivité. La foncière Anjou Commerces & Centralités intervient sur les commerces des centres anciens du département ; la foncière Angers Commerces & Centralités intervient sur l'Agglomération Angevine et les quartiers « politique de la Ville ».

Un outil de revitalisation permettant de :

- Maîtriser l'évolution de certains biens immobiliers économiques stratégiques pour le rayonnement du territoire ;
- Répondre aux difficultés et à la contraction du commerce dans les centres-villes
- Assurer la relocalisation et le remplacement des activités devenues obsolètes ou d'initier un changement de vocation lorsque la commercialité est trop faible ;
- Intervenir sur des locaux vacants, mal gérés par les propriétaires, et qui pénalisent la perception globale et l'attractivité des centres anciens ;
- Remembrer et adapter l'immobilier à l'évolution de l'activité : taille, configuration, et niveau de prix ;
- Disposer d'un bras opérationnel d'une politique publique locale en matière d'immobilier commercial et d'entreprises, a fortiori dans un contexte stratégique de relance de l'activité économique locale ;
- Disposer d'un outil complémentaire de l'action publique existante sur le métier de l'aménagement ;

Un outil à l'échelle
du Département



Un outil à l'échelle
d'Angers Loire Métropole



Des partenaires communs pour les 2 SAS

DEUX REALISATIONS A MONTREUIL-BELLAY

Dans le cadre des études Anjou Cœur de Ville, deux immeubles ont été identifiés comme étant stratégiques pour la revitalisation du centre-ville de Montreuil-Bellay. Afin de s'assurer de la maîtrise foncière et d'engager la reconstruction de ces locaux, la Commune de Montreuil-Bellay a sollicité Alter et plus particulièrement la Foncière Anjou Commerces & Centralités en janvier et en novembre 2023.

1. Acquisition et restructuration de l'ex-pizzeria le Napoli en un nouveau commerce

L'ensemble immobilier de l'ex-Pizzeria "le Napoli", d'une superficie de 475 m², est situé au 77 rue de la Mairie à Montreuil-Bellay. L'immeuble est idéalement placé au cœur du centre historique de Montreuil-Bellay.

Cet immeuble vacant depuis plusieurs années accueillait précédemment une activité de restauration. Il se compose d'un rez-de-chaussée commercial d'environ 150 m², d'une cour extérieure, d'une habitation à l'étage et de combles non aménagés.

Une porteuse de projets s'est fait connaître auprès de la commune avec un projet parfaitement cohérent et en adéquation avec le lieu, elle a été retenue pour installer son commerce. Il s'agit de Amélie Jeanneteau pour la création d'un concept-store, dénommé « Tasse Noisette ».

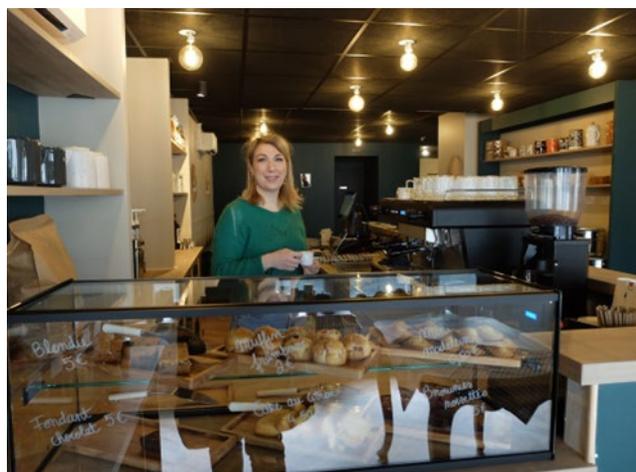
Après des travaux de restructuration de l'immeuble réalisés par « Anjou Commerces et Centralités » (clos et couvert du rez-de-chaussée commercial, démolition des dépendances, dissociation de l'accès du logement, etc.), la porteuse du projet a pris en charge les travaux d'aménagement intérieur et de décoration de la salle.



Travaux réalisés de septembre 2023 à mars 2024. Livré depuis avril 2024 – ouverture du commerce fin avril 2024.

Un investissement pour Anjou Commerces et Centralités de 597 233 €. Au total, 150 m² de surfaces commerciales ont ainsi été redynamisées, en soutien au développement économique de la commune.

Ouverture du « Tasse Noisette »



Le 19 avril dernier, Amélie Jeanneteau inaugurait son coffee-shop et concept-store dénommé « Tasse Noisette », au 77 rue de la mairie à Montreuil-Bellay. A la fois coffee-shop et concept-store, son commerce revisite le traditionnel salon de thé avec modernité. Elle y propose une restauration « faite-maison » concoctée par son mari Anthony, à consommer sur place ou à emporter. Au menu des quiches, croques, bagel, tartes et pâtisseries qui évoluent au fil des saisons. Pour se désaltérer, des boissons fraîches ou chaudes sont proposées. Amélie, la gérante du lieu - munie de son diplôme de barista, vous conseille sur une large carte de cafés de spécialités (expresso, lungo, latte, capuccino...) et de thés et infusions issus de fournisseurs locaux. Le lieu peut accueillir 30 couverts en intérieur et 20 couverts dans la cour extérieure. Une formule brunch est proposée les jours de brocante (1er dimanche du mois). Côté boutique, le concept-store propose plusieurs articles à la vente : café et thé en vrac, confitures, miels ainsi que des objets de décoration d'intérieure et d'arts de la table. C'est l'endroit parfait pour trouver des idées cadeaux !

Infos pratiques : Ouvert du mardi au samedi de 9h à 18h et le 1er dimanche du mois de 9h à 15h.

2. Acquisition et restructuration de l'ex-Hostellerie Saint Jean en un nouveau restaurant

L'ensemble immobilier de l'ex-Hostellerie Saint-Jean, d'une superficie d'environ 1 400 m², est situé au 432 rue Nationale à Montreuil-Bellay. L'immeuble est idéalement placé au cœur du centre historique de Montreuil-Bellay. Cet immeuble vacant depuis octobre 2020 accueillait depuis très longtemps une activité de restauration. Il se compose d'un rez-de-chaussée commercial d'environ 150 m², d'un logement à l'étage de la même surface, d'une vaste terrasse, d'un grand jardin et de dépendances.

Un porteur de projet s'est fait connaître auprès de la Commune avec un projet parfaitement cohérent et en adéquation avec le lieu. Il s'agit de Grégoire NADEAUD pour la création d'un restaurant traditionnel dénommé « La Rencontre ».

Après des travaux de remise en état d'exploiter du rez-de-chaussée commercial (travaux d'aménagement et d'embellissement de la salle et de la cuisine), réalisés par le porteur de projet, le commerce a ouvert fin mars 2024.



Livré depuis mars 2024 – ouverture du commerce fin mars 2024.

Un investissement pour Anjou Commerces et Centralités de 345 000 €. Au total, 150 m² de surfaces commerciales ont ainsi été redynamisées, en soutien au développement économique de la commune.

Ouverture du restaurant « La Rencontre »



Le 21 mars dernier, Grégoire NADEAUD inaugurait son restaurant traditionnel dénommé « La Rencontre » au 432 rue Nationale.

Comme son nom l'indique, cette adresse se veut un lieu de partage et d'échange. Le restaurant propose une carte à l'ardoise avec des produits frais et de saison. « On propose une cuisine traditionnelle et gastronomique avec quelques touches asiatiques car j'ai une formation cosmopolite. J'ai aussi un potager que je vais utiliser et je vais me tourner vers des fournisseurs locaux. ». Dans la cour, la création d'un poulailler permet aussi de revaloriser les déchets végétaux. Le chef Grégoire s'est entouré d'un cuisinier et d'un apprenti en cuisine et d'une responsable de salle qui assure le service. L'établissement dispose d'une capacité de 45 personnes en salle et de 50 places en extérieur pour la belle saison. A l'avenir, il est prévu qu'une salle vienne s'ajouter pour l'accueil d'événements privatisés de 15 à 20 personnes.

Infos pratiques : Ouvert midi et soir du vendredi au mardi.

BILAN ET PERSPECTIVES D'ANJOU COMMERCES & CENTRALITES

En première tranche, **l'enveloppe globale prévisionnelle s'élève à environ 8,6 M d'euros pour Anjou Commerces & Centralités** et environ 8,4 M d'euros pour Angers Commerces & Centralités.

A ce jour, 39 dossiers sont amorcés sur l'ensemble du territoire départemental.



Trois autres projets en cours sur l'agglomération Saumur Val de Loire

- Allonnes – 3 sites, pour une approche globale**
- Doué-en-Anjou – Ex-Astrée au 12 place Jean Bégault**
- Saumur – La Galerie Saumuroise**

A. Allonnes – 3 sites, pour une approche globale

Dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », la Commune d'Allonnes a engagé un projet ambitieux de revitalisation du centre-ville. Elle a priorisé la requalification de la rue Albert Pottier, voie structurante du cœur de ville qui compte aujourd'hui 13 commerces et services sur son périmètre, mais pas de restaurant.

Trois immeubles ont été identifiés comme étant particulièrement stratégiques. La Commune s'est d'ores et déjà assurée de leur maîtrise foncière.

Finalisation des études en cours - Démarrage des travaux attendu en 2024



1
l'ex-boulangerie
au 180 rue Albert Pottier



2
l'ex-boucherie
138 rue Albert Pottier



3
l'ex-quincaillerie
5 rue du Prieuré



Un investissement de 475 000 €



Un investissement de 390 000 €



Un investissement de 555 000 €

B. Doué-en-Anjou – Ex-Astrée au 12 place Jean Bégault

La place Jean Bégault à Doué-en-Anjou est une place publique centrale avec une forte dimension commerçante. Lien majeur entre l'îlot Maurice Duveau (Maison de santé) et la Mairie, cet espace a été identifié par la CCI comme faisant partie du linéaire commercial « premier ».

Le local commercial de l'ex-Astrée, d'une surface utile de 165 m² se situe au rez-de-chaussée de l'immeuble du 12 place Jean Bégault. Ce local est aujourd'hui vacant et offre des surfaces en adéquation avec les demandes d'installation de porteurs de projets pour l'implantation de métiers de bouche. La Commune a cédé le local à la Foncière Anjou Commerces & Centralités afin d'y réaliser les travaux de mise en conformité (plafond coupe-feu, installations électriques, WC PMR, accès cave...) nécessaires à sa mise en exploitation.

Démarrage des travaux programmé en septembre 2024 pour 6 mois - Un investissement de 290 000 € HT

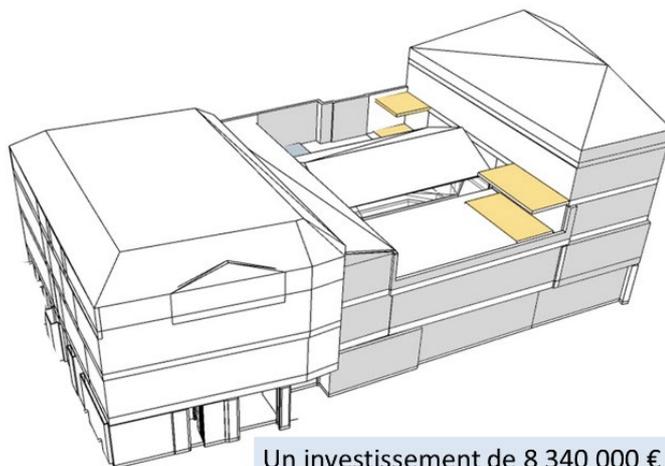
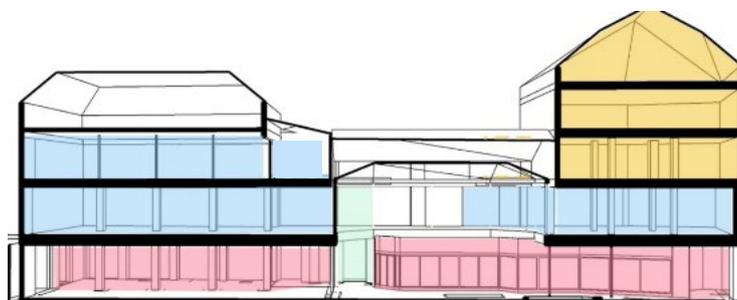


C. Saumur – La Galerie Saumuroise

Un bâtiment patrimonial référence au cœur de la ville. Edifice réalisé au début du XXème siècle à structure métallique et mur en pierre de taille en façade, atlantes et cariatides engainés soutiennent le balcon du 2ème étage. Située en plein centre de Saumur sur un axe commercial dynamique, la rue Franklin Roosevelt, La Galerie Saumuroise est inoccupée depuis plusieurs années. Seules deux cellules commerciales au rez-de-chaussée animent ce lieu qui fut dans les années 50 un temple du commerce.

La Ville de Saumur souhaite développer un projet qui mixe les usages et les publics (commerces, tertiaire, formation, logements) et valorise le patrimoine. Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » cette opération permettrait également de conforter l'intensité du centre-ville et sa dynamique commerciale.

Restructuration complète du bâtiment - Finalisation des études en cours - Démarrage des travaux attendu en 2025



Un investissement de 8 340 000 €

LA PAROLE AUX ÉLUS

« Alter irrigue l'ensemble du territoire et constitue une réponse adaptée aux besoins des communes et des EPCI. **Anjou Portage Foncier** figure parmi sa palette d'outils de plus en plus mobilisés. Ce dispositif permet à Alter d'acquérir du foncier pour le compte des collectivités qui le sollicite, dans le cadre d'une convention tripartite avec le Département, afin d'anticiper les futures évolutions urbaines. En 2023, une vingtaine de sites a fait l'objet d'acquisitions foncières dans ce cadre et 30 conventions ainsi formalisées avec les collectivités locales. Alter, c'est aussi l'innovation au service de l'attractivité. Avec la foncière **Anjou Commerces et Centralités**, nous avons souhaité redonner de la vitalité économique et de l'attractivité aux commerces de proximité. Pour y parvenir, l'idée est d'acquérir des bâtiments pour les réhabiliter et les transformer en lieux de vie utiles pour les habitants : commerces, bureaux, voire des logements dans certains cas. »



Florence Dabin,
Présidente du Département de
Maine-et-Loire et d'Alter Public,
Vice-Présidente d'Alter Cités



« Je suis heureux d'être à Montreuil-Bellay, sur l'agglomération Saumur Val de Loire, pour visiter les deux premiers commerces portés par la Foncière Anjou Commerces & Centralités. Je me souviens en particulier, être à l'origine de la création de ce nouvel outil essentiel pour nos cœurs de villes, grâce au projet ambitieux de la Galerie Saumuroise qui vient à son tour d'être engagé récemment. Je remercie particulièrement la Présidente du Département et d'Alter Public d'avoir porté ces projets en les rendant concrets. »

Jackie Goulet-Claisse,
Président de la Communauté
d'Agglomération Saumur Val de Loire

CONTACTS PRESSE :

Alter – Service communication

Cécile Grosbois, chargée de communication

Tél. : 06 31 47 23 22

Email : c.grosbois@anjouloireterritoire.fr

Ville de Montreuil-Bellay – Service communication

Arnaud VALLET, Chargé de communication

Tél. : 06 02 10 07 90

Email : comculturel@ville-montreuil-bellay.fr



La foncière

REVITALISE

les centres-villes
et les centre-bourgs

REDYNAMISE

le commerce
de proximité
en Maine-et-Loire



BANQUE des
TERRITOIRES

LE DÉPARTEMENT
de
Maine-et-Loire

CA

alter