



**MAIRIE D'ALLONNES – 49650
(Maine-et-Loire)
ANJOU COMMERCES & CENTRALITÉS**

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)
pour la location ou la vente d'un local commercial en centre-bourg d'Allonnes



© ATOME Architecture



© Romain JAUD

Date limite de candidature : 30/12/2024

Contact :

Christophe LE LOUARN (Manager de Centre-Ville)

christophe.lelouarn@saumurvaldeloire.fr

07.88.34.60.13

CONTEXTE :

LE TISSU ÉCONOMIQUE D'ALLONNES

COMMERCES / SERVICES / SANTÉ / ARTISANS :

- 1 Supermarché avec Boucherie Traditionnelle
- 1 Boulanger / Pâtissier
- 1 Fleuriste
- 1 Esthéticienne
- 4 Salons de Coiffure
- 1 Bar / Tabac / FDJ / Librairie
- 1 Bar / PMU
- 2 Banques
- 1 Auto-École
- 1 Assureur
- 1 Camping 4*
- 1 Diagnostiqueur Immobilier
- 2 Garages Automobiles
- 1 Centre de Contrôle Technique
- 1 Pharmacie
- 1 Dentiste
- 6 Infirmières
- 1 Médecin
- 2 Kinésithérapeutes
- 2 Ostéopathes
- 1 EHPAD
- 1 France Services
- 2 écoles
- 1 multi-accueil
- 1 MAM
- 1 CLSH
- 1 Restaurant scolaire

Avec plus de 60 Artisans / Entreprises
Mais aussi 60 associations sportives et culturelles

Petite ville qui compte près de 3000 habitants, Allonnes est située en Région Pays de la Loire, à l'Est du département du Maine-et-Loire, entre le triangle Angers-Saumur-Tours, à 5 minutes de l'Autoroute A85 et 10 minutes de la gare de Saumur.

Allonnes intègre la communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire qui regroupe 102 000 habitants et 45 communes. A l'échelle de l'agglomération, Allonnes constitue un point d'appui de l'activité résidentielle et économique du territoire saumurois. En cela, elle est qualifiée de Pôle d'équilibre du territoire intercommunal par le SCoT, lui conférant un rôle important à cette échelle. Allonnes est le point central du bassin de vie du « Pays Allonnais » qui regroupe près de 12 500 habitants.

Commune dynamique grâce à ses nombreuses associations sportives et culturelles (environ 60), Allonnes bénéficie actuellement du dispositif **Anjou Cœur de Ville** dédié à la redynamisation des centres-villes (offre commerciale et artisanale, amélioration du parc de logements, amélioration du cadre de vie, développement des mobilités douces et mise en valeur des centres-villes). Dans le prolongement de cette action, Allonnes bénéficie également du programme **Petites Villes de Demain** qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement.

Parallèlement à ces dispositifs, plusieurs projets d'aménagements urbains sont à l'étude pour requalifier le centre (la rue principale et les espaces publics attenants) et réinvestir les îlots urbains délaissés (ancien garage, ancienne coopérative agricole).

Par ailleurs, la commune accueillera de nouveaux habitants suite au réinvestissement de l'îlot du vieux bourg (26 logements), la commercialisation des terrains au lotissement d'habitation « Les Lisières » (47 logements), la création d'une nouvelle gendarmerie (28 logements), la réalisation d'une Résidence Seniors à proximité de l'EHPAD (25 logements) et la réalisation d'un nouveau quartier Rue des Andes (24 logements).

Enfin, les projets d'extensions de la salle omnisports, de la maison de l'enfance (multi-accueil, accueil de loisirs, relais petite enfance), de la mairie, de la bibliothèque, ainsi que les aménagements des équipements de loisirs à destination de la jeunesse (base de loisirs, complexe sportif (foot et tennis) conforteront les services offerts à la population.

OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION :

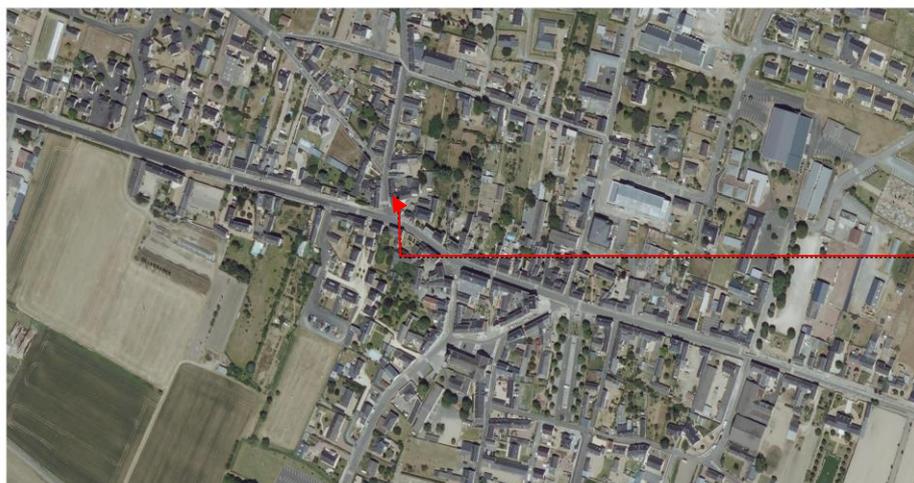
La Foncière de Redynamisation Commerciale, Anjou Commerces & Centralités, en lien avec la commune d'Allonnes, réhabilite un ensemble immobilier comprenant un local commercial (anciennement une boulangerie) et un appartement.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour but d'identifier un projet proposant un nouveau commerce ou service en centre-bourg d'Allonnes ouvert toute l'année. Il est porté conjointement par la commune d'Allonnes et Anjou Commerces & Centralités.

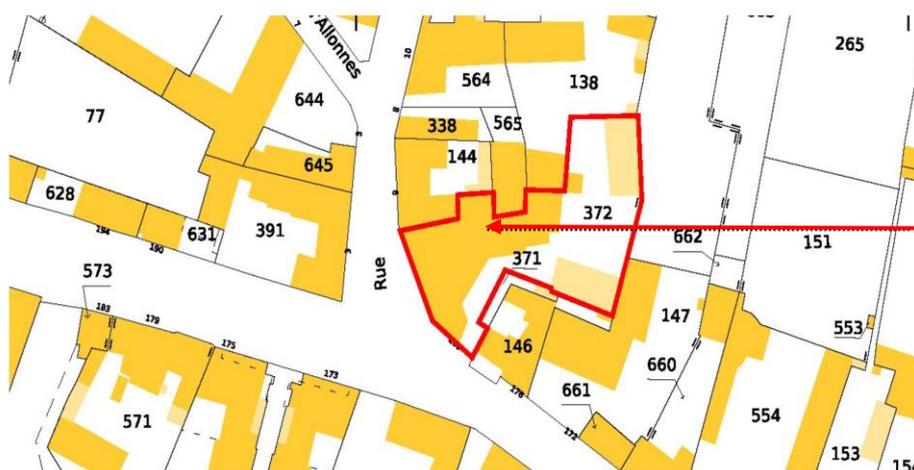
>> Afin d'éviter la surreprésentation de certaines typologies commerciales, les offres suivantes ne seront pas étudiées : débit de boissons, assurance, coiffure, banque et parapharmacie.

Une attention particulière sera ainsi portée à l'installation d'un commerce de proximité qui contribuera à générer du flux et animer la rue commerçante.

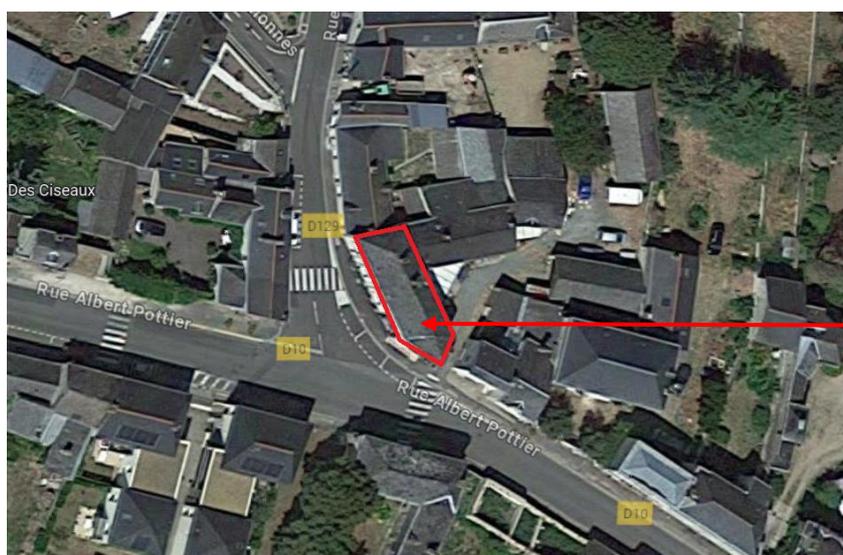
Plan de situation cadastrale :



180 rue Albert Pottier



180 rue Albert Pottier



Local commercial
180 rue Albert Pottier

DESCRIPTION DU BIEN :

Adresse : 180, Rue Albert POTTIER 49650 Allonnes

Référence cadastrale : AB 372

Le local donné à bail ou à vendre, d'une superficie de 75 ou de 150 m², est livré Brut de Béton

- Vitrine de 2,00 X 2,10 mètres à l'angle de la Rue Albert POTTIER et de la Rue du Bellay,
- Accès PMR,

Options possibles :

- Extraction,
- Terrasse (25 à 30 m² environ),
- Parking privatif (2 véhicules),
- Terrain,
- Dépendance(s).

DESCRIPTION DU BAIL COMMERCIAL OU PROFESSIONNEL :

Deux possibilités pour l'exploitation du local :

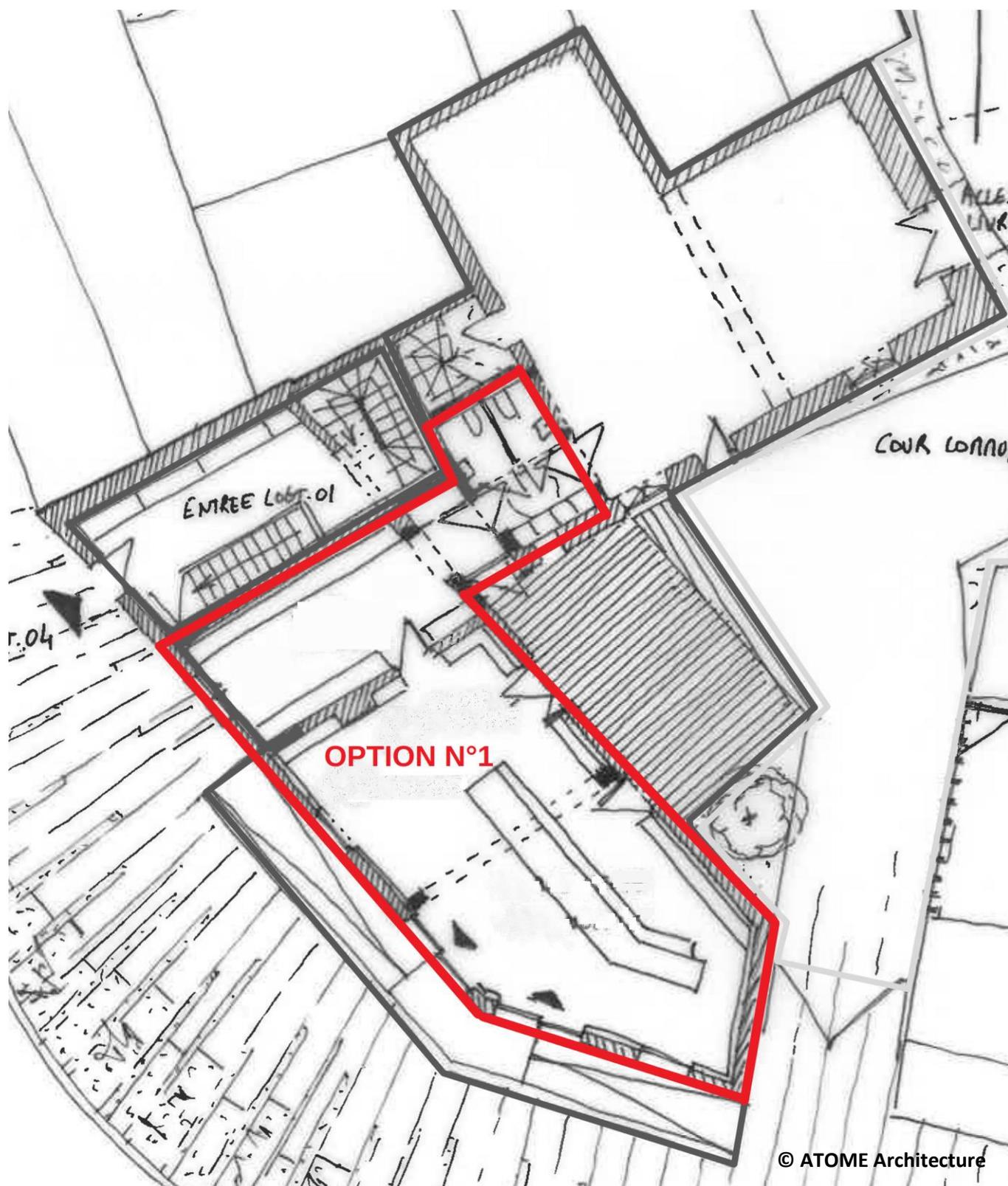
1) **La location** → Le bail de type commercial 3/6/9 ou professionnel, sera consenti moyennant le versement d'un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 8 €/m² soit 9.60 €/m² TTC (Finition « Brut de Béton »),

- Option N°1 (75 m² environ) → 600.00 € HT HC / mois ; 720.00 € TTC HC / mois,
- Option N°2 (150 m²) → 1 200.00 € HT HC / mois ; 1 440.00 € TTC HC / mois.

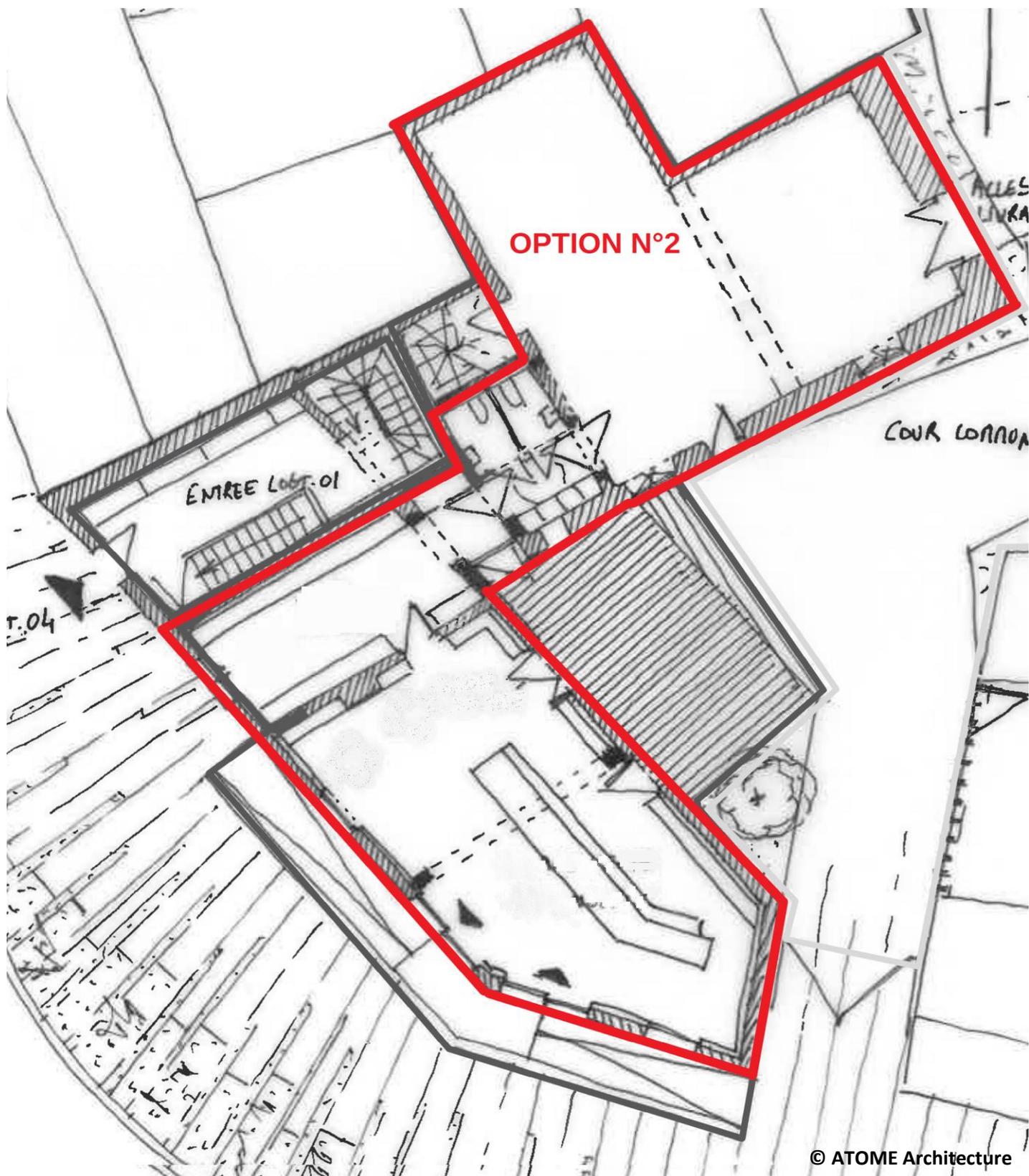
2) **La vente** → Le prix de vente est alors fixé à :

- Option N°1 (75 m² environ) → 140 000 € HT soit 168 000 € TTC,
- Option N°2 (150 m² environ) → 280 000 € HT soit 336 000 € TTC.

OPTION N°1 : 75m² environ



OPTION N°2 : 150 m² environ



TYPE D'EXPLOITATION À RESPECTER ET ENGAGEMENTS DU PRENEUR :

La réhabilitation de ce local commercial a été notamment motivée par des objectifs liés à la préservation de l'équilibre, de l'attractivité et de la diversité de l'offre commerciale de proximité dans le centre-bourg d'Allonnes.

Par conséquent, le local est destiné à accueillir une activité de nature à contribuer à l'animation de la commune tout au long de l'année et répondre aux besoins des Allonnais(e) et habitants alentours.

Compte tenu de la situation stratégique de ce local commercial, la municipalité sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés. La location ou la vente se réalisera dans les conditions suivantes : **offre pertinente, qualitative, répondant aux besoins des usagers du centre-bourg, complémentaire à l'offre commerciale existante, concourant à la diversité de l'appareil commercial, et capable de fidéliser la clientèle dans le cadre d'une activité commerciale ou professionnelle.**

Dans tous les cas, le preneur choisi devra exploiter son commerce :

- **Toute l'année (pas de fermeture saisonnière hors congés annuels),**
- **À des jours et horaires d'ouverture suffisants en adéquation avec les besoins de habitants, avec un minimum de 5 jours par semaine.**

PROCESSUS DE SÉLECTION :

Comité de sélection :

L'analyse des dossiers de candidature se fera via une commission mixte, mise en place par la commune. Cette commission sera composée des membres suivants :

- Monsieur HARRAULT, Maire de la commune d'Allonnes,
- Madame DURAND, 1^{ère} Adjointe en charge du Commerce,
- Laurence RIVIÈRE, Responsable Urbanisme et Grands Projets,
- Guillaume LECLERC, Responsable d'unité opérationnelle – ALTER - Agence de Saumur
- Marie-Christine HARREGUY, conseillère municipale
- Vincent LEPY, conseiller municipal
- Le Manager de Centre-Ville (DDEA).

Critères de sélection :

Le comité statuera sur une grille de critères portant sur :

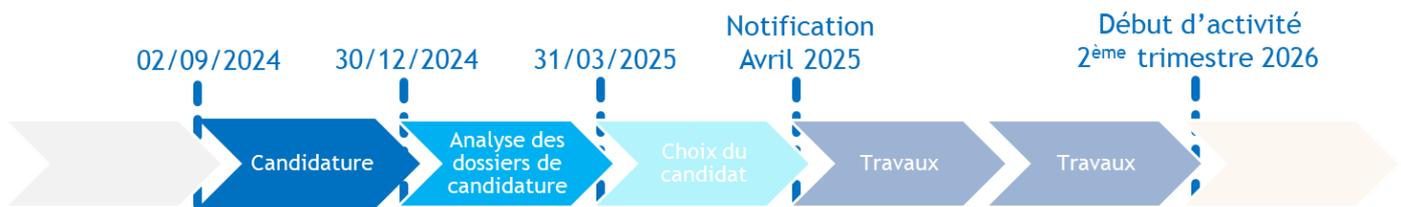
1) La qualité du projet commercial :

- Le concept et les produits,
- Respect du cahier des charges et adéquation aux besoins de la commune,
- Qualité et/ou originalité du concept proposé,
- Plus-value au potentiel commercial du centre-bourg.

2) La viabilité économique du projet :

- La situation, l'expérience et compétences du porteur de projet,
- Caractère réaliste du business plan,
- Le calendrier de réalisation du projet.

CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE :



> Étape 1 - Phase de candidature : du 02/09/2024 au 31/12/2024

Les candidats intéressés par le local sont invités à adresser leur dossier de candidature complet à la Mairie d'Allonnes avant la date limite de réception du dossier fixée au **31/12/2024 à 17h00**.

> Étape 2 - Analyse des dossiers de candidature : du 01/01/2025 au 31/03/2025

La commission de sélection examinera l'ensemble des dossiers reçus afin de sélectionner un preneur.

Si besoin, la commission se réserve le droit de :

- prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire,
- procéder à une audition de 2 ou 3 candidats présélectionnés pour qu'ils présentent oralement leur projet.

> Étape 3 - Choix et notification du lauréat : au plus tard AVRIL 2025

Le projet lauréat sera désigné par le comité de sélection

Le candidat retenu à l'issue de la procédure de sélection sera notifié par téléphone puis notifié par courrier.

Le présent calendrier doit permettre au preneur de démarrer son activité sur Allonnes 2^{ème} trimestre 2026.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, le comité de sélection se réserve le droit de ne sélectionner aucun candidat et de relancer, le cas échéant, un appel à manifestation.

MODALITÉS DE CANDIDATURE :

Contenu du dossier :

1/ Présentation de l'entreprise existante (ou en cours de création) :

- L'extrait K-bis de moins de 3 mois ou l'extrait du Répertoire des Métiers ou les projets de statuts,
- Les bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices et/ou le prévisionnel des 3 premières années.

2/ Un dossier technique, comportant :

- Une présentation détaillée du porteur de projet (nom, prénom, domiciliation, coordonnées complètes, CV, parcours de formation et parcours professionnel),
- Un descriptif détaillé du projet et de l'approche commerciale (description du concept, des produits et des services proposés, matériel et moyens mis en place, horaires d'ouverture prévus, clientèles cibles, visuels et tout autre élément jugé utile ainsi que les moyens mis en œuvre pour promouvoir l'activité commerciale, réseaux sociaux, site internet par exemple...).

Visite du bien :

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec le local proposé, chaque candidat est invité à effectuer une visite de l'immeuble.

Pour organiser les visites veuillez contacter Monsieur LE LOUARN.

REMISE DES CANDIDATURES :

Le dossier de candidature est à retourner au format électronique (.pdf) **avant le 31/12/2024** aux adresses e-mails suivantes :

mairie@allonnes-49.fr

et

christophe.louarn@saumurvaldeloire.fr

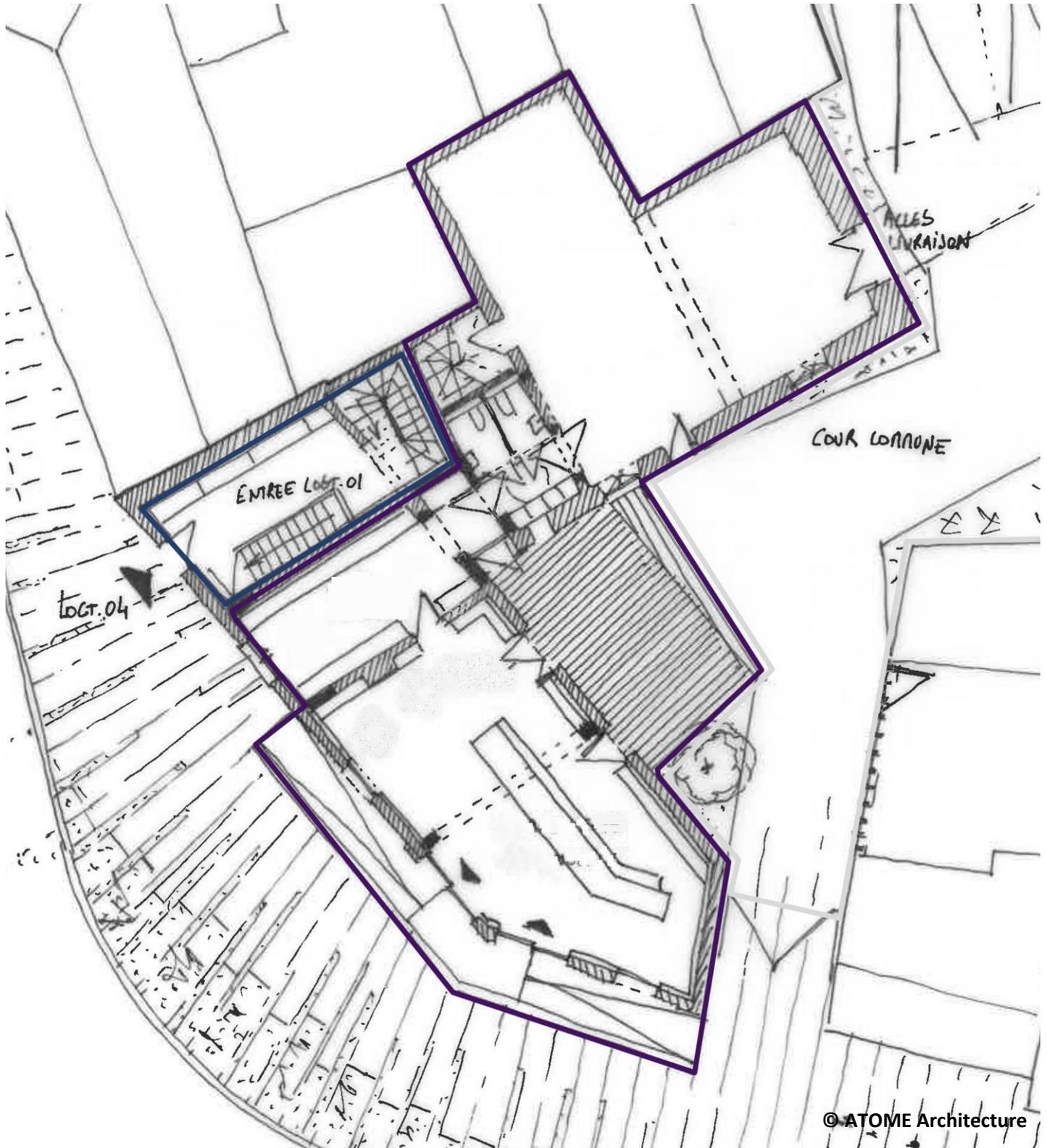
07.88.34.60.13

L'objet du courriel portera la mention : « **Appel à Manifestation d'Intérêt pour la location ou la vente d'un local commercial à ALLONNES** »

ABANDON DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET :

La commune d'Allonnes informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à manifestation d'intérêt, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général. Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

PLAN DU LOCAL



PROJECTIONS 3D



SURELEVATION DES PLANCHERS EXISTANT
PPRI :
 • Surélévation du niveau de RDC > 50cm
 • Création pièce de vie de 12m² à l'étage

22021
ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR LA REHABILITATION D'UNE BOULANGERIE ET D'UN LOGEMENT EXISTANT, TRANSFORMATION D'UNE DEPENDANCE EXISTANTE EN HABITATION & CRÉATION D'UNE MAISON
 180 rue Albert Potier - 49650 ALLONNES
 ALTER - Arijou Lake Territoire

ÉTUDE DE FAISABILITÉ - VERSION 01 du 12/12/2022
 DOCUMENTS GRAPHIQUES

VUE AXONOMETRIQUE - ETAT FUTUR

- Pergola = Protection Solaire Sud
- Terrasse extérieure du logement 02
- Abris de jardin pour le logement
- Place de stationnement du logement 02
- Place de stationnement du logement 03
- Pergola = Protection Solaire Sud-Ouest
- Terrasse extérieure du logement 03
- Place de stationnement pour la boulangerie et logement 01
- Aménagement paysagé et végétalisé de la cour
- Cour commune
- Mise en retrait visuel de la cour mitoyenne
- Portail d'accès commun à la boulangerie et aux logements.
- Rampe PMR d'accès à la boulangerie.
- Modification des stationnements de la boulangerie.
- Recomposition urbaine de la «placette» devant la boulangerie / Mise en retrait de la voirie par la végétation.
- Réorganisation des circulations piétonnes et automobiles
- Traitement et matérialité du sol incitant à l'entrée de bourg.
- Suggestion de création de stationnement sur une parcelle démolie



© ATOME Architecture

ATOME

23



OPERATION FUTUR : CREATION PARKING

VUE AXONOMETRIQUE - ETAT FUTUR

- Suggestion de création de stationnement sur une parcelle démolie
- Recomposition urbaine de la «placette» devant la boulangerie.
- Réorganisation des circulations piétonnes et automobiles
- Traitement et matérialité du sol modifiés.
- Portail d'accès commun
- Modification des stationnements de la boulangerie.
- Terrasse extérieure pour la boulangerie
- Cour commune
- Mise en retrait visuel de la cour mitoyenne
- Aménagement paysagé et végétalisé de la cour
- Terrasse extérieure du logement 03
- Place de stationnement pour la boulangerie et logement 01
- Place de stationnement PMR logement 02
- Terrasse extérieure du logement 02
- Local de stockage extérieur pour le logement 02



© ATOME Architecture

FAÇADE COMMERCIALE PROJETEE

