

19

## Réhabilitation commerciale

Réhabilitation de commerces et logements en cœur de bourg

Typologie d'opération :

Réhabilitation

Vocation commerciale et logements

### Localisation

La Ferté-Macé (Orne)

Communauté d'agglomération Flers Agglo



## Informations générales et statistiques

### MOA :

Commune La Ferté-Macé

MOE : BOO'Architecture et ALIDADE

Année de livraison : acquisition des locaux en 2024, livraison envisagée en 2026

Surface de terrain d'assiette : 190 m<sup>2</sup>

## Chiffres clés

Surface de plancher : 300,5 m<sup>2</sup> (dont 170,5 m<sup>2</sup> pour les commerces et 130 m<sup>2</sup> pour les deux logements)

Coefficient d'occupation du sol : 1,6

Coefficient d'emprise au sol : 1

Densité de logements : 105 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 190 m<sup>2</sup>

Performance énergétique : RT2024 pour les logements

Montant total du projet (HT) : 453 000 € de travaux (estimation 2024), 130 000 € pour l'acquisition.

## Description sommaire du projet

Sur la place centrale du Général Leclerc sont identifiés deux immeubles dont les rez-de-chaussée commerciaux sont vacants depuis plusieurs années. La commune est engagée dans un projet de recomposition de ses espaces publics et elle souhaite réintroduire des commerces apportant du lien social et de l'animation en cœur de ville. Un projet a donc été défini avec la Foncière de Normandie incluant ces objectifs.

Cette opération comprend :

- la fusion des deux cellules commerciales générant après réhabilitation une superficie de 170 m<sup>2</sup> (projet de restaurant/bar à vins). La Foncière de Normandie assurera la gestion du local commercial.
- la requalification des deux logements (T5 et T3) au-dessus des commerces (rénovation thermique, remise aux normes, accessibilité et création d'un accès indépendant des commerces). La commune assurera la régie et la gestion des logements dont le public cible reste les jeunes et les personnes âgées.

## Points forts et originalité

Le projet s'inscrit dans une démarche communale de redynamisation de son cœur de ville qui inclut l'aménagement de la place du Général Leclerc en vue d'une future piétonnisation, d'un apaisement des flux et d'une valorisation des commerces (avec notamment la possibilité de créer des terrasses, des étals...)

La réhabilitation et la remise sur le marché de deux logements contribuent directement à créer une nouvelle offre locative en cœur de ville répondant aux normes thermiques en vigueur.

Un montage complexe, impliquant un remembrement, porté par la commune et la Foncière de Normandie. Plusieurs cofinancements sont demandés (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux, Fonds National d'Aménagement et de Développement des Territoires, Fonds Verts, Contrat de Territoire Région, Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités).

Un site démonstrateur pour de nombreuses petites villes confrontées à une forte vacance commerciale et l'absence de valorisation des logements au-dessus des commerces.

## Objectifs SRADDET de référence

49 > Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

25 > Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants

