



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Allaire (56)

Une épicerie et une maison de santé en place d'une friche commerciale en centre-bourg

Le transfert du supermarché en périphérie avait pénalisé les activités du centre-bourg et laissé une friche créant un vide. La commune a réagi et proposé un projet concerté qui va conforter le commerce et l'offre de santé.

Située à 9 km de Redon, à la limite Est du Morbihan, Allaire compte aujourd'hui 3 965 habitants. Elle connaît une croissance démographique régulière et son développement urbain s'est accéléré depuis 1995. Elle constitue l'un des quatre pôles relais de Redon Agglomération, ce qui l'amène à assurer une offre de services de proximité aux 16 000 habitants des neuf communes avoisinantes.

En 2008, un premier événement apporte néanmoins un ralentissement au dynamisme commercial de la commune : le contournement routier d'Allaire, écartant du centre un flux de 5 000 véhicules jour.

En novembre 2014, le supermarché situé en centre bourg, se délocalise en périphérie pour avoir plus de surface. Cette situation entraîne une nouvelle réduction des flux dans le centre et fragilise l'ensemble des activités commerciales du bourg (24 commerces concentrés sur la place de l'église et la rue de la libération). Le bâtiment de 1 568 m², vidé de toutes ses activités, crée une ambiance d'abandon en cœur de bourg.

↗ Une friche en plein cœur du bourg à reconverter

L'équipe municipale ne tarde pas à réagir. L'enjeu pour la commune est de réaffirmer sa centralité en termes de services et de commerces. Elle missionne le cabinet Cibles et Stratégies pour réaliser un diagnostic global au niveau commerce, santé, habitation. Elle



Futures maison pluri professionnelle de santé et épicerie

consulte la population et s'appuie sur les études de référence pour consolider sa réflexion (PADD, plan de santé...). Cette matière lui permet de bâtir un projet d'ensemble pour la commune, et de répondre à l'appel à projet « dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux - volet opérationnel » lancé par l'Etat, la Région, l'EPF Bretagne et la Banque des Territoires en 2017, dont elle est lauréate. Celui-ci est baptisé « Pour une centralité renouvelée, conviviale et solidaire ». La transformation de la friche commerciale en est un élément majeur.

↗ Définition du projet et maîtrise foncière

Les consultations menées auprès des professionnels, des habitants et les études montrent un besoin de ramener une offre alimentaire en centre-bourg et de conforter des services de santé. Tel sont les

enjeux du projet, actés par les élus.

La localisation de la friche de l'ancien supermarché (place de la Mairie), sa structure facile en font le site prioritaire retenu. Le cabinet PROGECC Loire Bretagne est missionné pour établir la faisabilité du projet et définir le programme

Budget : les chiffres clés

Dépenses (TTC) :

1 969 000 €

Recettes (TTC) :

Subventions : 800 000 €

Autofinancement / emprunt :
1 169 000 € ■

sur le plan technique et financier.

L'étude terminée et validée, la commune procède à l'acquisition foncière de la friche en 2017. Initialement proposée 800 000 €, celle-ci est rachetée à Carrefour Property pour 250 000 € après négociation. Le projet de conversion est sur les rails.

➤ Création de la maison de santé pluri-professionnelle

Sur le volet de l'offre médicale, la commune est dans une phase de transition. Sur six médecins installés, trois partent à la retraite. La création de la maison de santé est l'occasion de réécrire le projet de santé de la commune.

S'engage alors un travail de coopération avec les professionnels de santé d'Allaire mais aussi de Peillac qui contribuent à la réflexion. La concertation a aussi pour objet de mieux connaître leurs besoins, et construire, avec eux, le projet en adéquation. « On n'imagine pas le travail en amont en termes de réflexions, de prises de contact et de négociations pour arriver à trouver tous les accords nécessaires », s'exprime Jean-François Mary. Ces

“ La commune s'engage dans un projet ambitieux pour renforcer le pôle santé d'Allaire fragilisé par le départ de plusieurs médecins non remplacés à ce jour. Le soutien de l'Etat et de la région dans le cadre de l'appel à projet rend cette opération possible ”



Jean-François Mary, Maire

échanges permettent d'aboutir à l'écriture du projet de santé (validé par l'ARS), à formaliser le plan des locaux et déterminer les montants du loyer de chaque professionnel de santé qui sera dû à la commune, propriétaire des murs (montant au prorata de la surface).

Ce projet permettra de regrouper les professionnels dans un même espace en lien direct avec la pharmacie et les services, de contribuer à pérenniser la présence des professionnels de santé à Allaire.

➤ Installation d'une nouvelle épicerie

Ce sont les aînés qui expriment le plus le besoin d'une offre alimentaire dans le centre-bourg. Conduite par le cabinet Cibles et Stratégies,



Friche commerciale

une étude a conclu à la faisabilité de réinstaller dans le bourg une supérette de 400 m². L'idée est de créer une complémentarité avec les commerces existants et d'accueillir un concept d'alimentation générale proposant des produits du terroir et/ou biologiques.

Pour trouver le gérant, la commune mise sur la proposition d'un loyer attractif des locaux, à savoir une location à 2,5 €/m² et si l'économie de l'épicerie se porte bien, un complément de 6% du chiffre d'affaire. « Le plan de financement dont bénéficie la commune lui permet de proposer un loyer attractif », déclare Jean François Mary.

Dès juillet 2019, la commune lance un appel à manifestation d'intérêt pour rechercher le gérant de l'épicerie. Celui-ci s'appuie sur 3 critères : la diversité de l'offre alimentaire, les plages horaires d'ouverture et la solidité du modèle économique. La commune espère un preneur d'ici Noël 2019.

Les travaux sur la friche ont débuté en septembre 2019. L'installation des services est prévue à l'été 2020. ■



Plan des locaux de la maison pluri-professionnelle de santé (parties en vert et rose) et de l'épicerie (partie en bleu)

CONTACT :

Jean-François Mary, maire / 02 99 71 91 09 / mairie@mairie.info

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :



Fiche projet • octobre 2019



www.bruDED.fr / 2