

# synthèse comparative pour l'opportunité de reprise d'un bar/tabac dans le coeur de bourg

Septembre 2018



**B** le site de  
l'ancienne Boulangerie



**C** le site de  
l'ancien Office Notarial



**A** le site de  
l'actuel Bar des Sports



**D** le site de  
l'ancien Confort Ménager



# le site de l'actuel Bar des Sports

1 rue Julien Maunoir

DOCUMENT DE TRAVAIL 18/09/18

## DESCRIPTIF DE L'UNITÉ FONCIÈRE

référence cadastrale	<b>AD645</b>
superficie parcelle	313m <sup>2</sup>
emprise bâtie	91%
hauteur	R+1+C
surface intérieure	NC
année construction	NC

**PROPRIÉTÉ:** FRI MAUR (Mayenne)  
**OCCUPATION:** commerce en location gérance au RDC « Bar des Sports» (bar/tabac/presse) + logement de la gérante à l'étage + dépendance + terrain nu en arrière de parcelle  
**MORPHOLOGIE:** façade sur rue occupée par la devanture commerciale (env. 7ml). En profondeur de la parcelle, forte imbrication des constructions dans le tissu de l'îlot.

## ÉTAT APPARENT DES BIENS

- +**
  - . bâtisse à colombages et encorbellements;
  - . grandes surfaces vitrées au RDC;
  - . accessibilité aisée depuis l'espace public;
- - . ravalement de la façade et toitures nécessaires;
  - . huisseries vétustes;
  - . rénovation intérieure lourde à prévoir (dont désamiantage);

## STRATEGIE D'INTERVENTION PROPOSÉE PAR FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

travail de relooking de devanture commerciale proposé en 2016 en collaboration avec Cibles & Stratégies pour la mise en valeur de la façade

hypothèse de relooking	1	2
montant des travaux HT	entre 15 000€ et 20 000€	> 30 000€

## INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

### points forts

- URBANISME**
- . visibilité et accès depuis les axes principaux
- ARCHITECTURE**
- . façade authentique à l'identité forte
- PROGRAMMATION**
- . activité déjà en place
  - . espace du RDC avec potentiels pour l'activité
  - . mixité activité/habitat

### points faibles

- URBANISME**
- . possibilité limitée de prolongement extérieur en terrasse (emprise sur trottoir)
  - . proximité immédiate avec la voie (nuisance sonore, sécurité)
  - . traversée nécessaire pour stationnement
- ARCHITECTURE**
- . travaux intérieurs importants
  - . plans et diagnostics intérieurs non communiqués
  - . état des constructions en arrière de parcelle non communiqué



### potentiels spécifiques à étudier

- . potentiel de démolition pour ouverture et extension vers l'arrière?
- . réaménagement qualitatif du trottoir et de la voirie pour terrasse (exposition Nord) et mise à distance de la circulation?

# le site de l'ancienne Boulangerie Hamard

1,2 Place de la République

## DESCRIPTIF DE L'UNITÉ FONCIÈRE

référence cadastrale	AB214	AB537	AB213	AB203	total
superficie parcelle	31m <sup>2</sup>	33m <sup>2</sup>	58m <sup>2</sup>	54m <sup>2</sup>	176m <sup>2</sup>
emprise bâtie	100%	100%	100%	0%	
hauteur	R+1+C	R+1+C	SS+R+1		
surface intérieure	211m <sup>2</sup>		77m <sup>2</sup>	-	288m <sup>2</sup>
année construction	1850	1850	1850	-	

**PROPRIÉTAIRE:** Mme Zhang Yugun (Seine et Marne)  
**OCCUPATION:** vacant depuis 2006  
**OCCUPATION ANTÉRIEURE:** commerce au rez de chaussée, logement à l'étage  
**MORPHOLOGIE:** continuité de 3 bâtis et d'un jardin non attenant

## ÉTAT APPARENT DES BIENS

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>+</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. maçonnerie en pierre de taille (granite) de qualité : chainages d'angle, bandeaux, balcons, encadrements de baies harpés</li> <li>. ferronnerie des gardes corps de qualité</li> </ul> | <p><b>-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. huisseries anciennes en simple vitrage</li> <li>. certaines toitures en fibro-ciment</li> <li>. vitrines vétustes</li> <li>. non conformité des accès</li> <li>. rénovation intérieure lourde à prévoir</li> </ul> |
|---|---|

## STRATEGIE D'INTERVENTION PROPOSÉE PAR Fougères Agglomération & SOLIHA

**NATURE SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE:** DUP (PROJET ORI)

**PORPOSITION D'EVOLUTION DU BATI:** réhabilitation lourde

**ACQUISITION:** par la collectivité si défaut du propriétaire privé

**FINANCEMENT CIBLES:** THIRORI + AMI

**SORTIE ENVISAGÉE:** maintien de la surface commerciale (80m<sup>2</sup>) + hall ou local au RDC + 3 logements T2 (locatifs privés conventionnés)

référence cadastrale	AB214	AB537	AB213	TOTAL
SURFACE HABITABLE potentielle	env.110m <sup>2</sup>		env.50m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
	2 T2		1 T2	
montant travaux HT logements	150 516€		95 711€	246 200€
SURFACE ACTIVITE	env.55m <sup>2</sup>		-	55 m <sup>2</sup>
montant travaux HT commerces	-		-	-

## INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

### points forts

#### URBANISME

- . visibilité et accès depuis les axes principaux
- . espace public qualitatif pour prolongement extérieur
- . stationnement à proximité
- . proximité immédiate de la Boucherie

#### ARCHITECTURE

- . revalorisation des façades emblématiques du coeur de bourg
- . bâtis intégrés dans étude RHI-THIRORI
- . utilisation des caves pour réserves

#### PROGRAMMATION

- . phasage possible par dissociation des parcelles AB203/AB213

### points faibles

#### URBANISME

- . emprise des parcelles AB214/AB537/AB213 construites à 100% et mitoyennes de tous côtés (mono-orientation)
- . absence de jardins attenants pour les potentiels logements

#### ARCHITECTURE

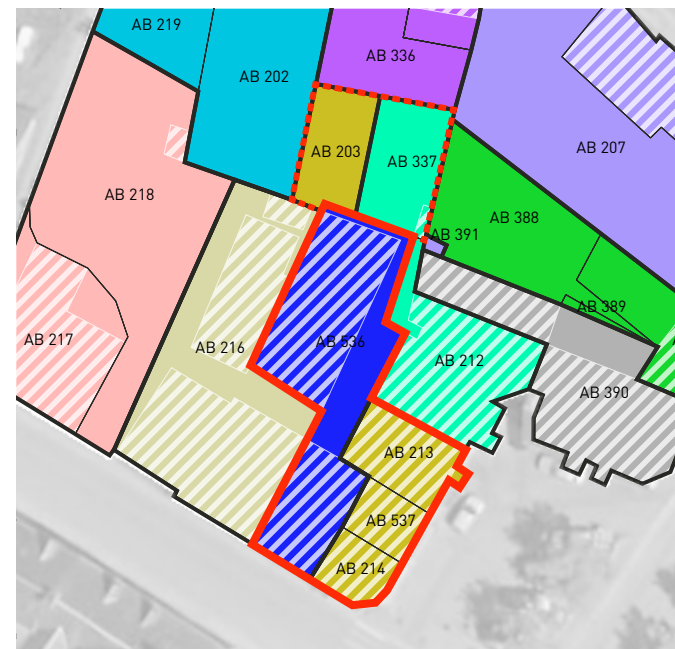
- . plans intérieurs non communiqués

#### PROGRAMMATION

- . pas de contact avec la propriétaire



DOCUMENT DE TRAVAIL 18/09/18



### potentiels spécifiques à étudier

- . travail de remembrement foncier : lien avec parcelle AB 536 (étude RHI-THIRORI) accès par ruelle du Colombier ( parcelle AB218/ AB 202)
- . une vitrine et terrasse sur la Place de la République participerait à l'animation et la convivialité de cet espace public



# le site de l'ancien Office Notarial

11 Place de la Mairie

## DESCRIPTIF DE L'UNITÉ FONCIÈRE

référence cadastrale	<b>AB476</b>
superficie parcelle	150m <sup>2</sup>
emprise du bâti	100%
hauteur	SS+R+1+C
surface intérieure	SS: 30m <sup>2</sup> RDC: 78m <sup>2</sup>
année construction	-

**PROPRIÉTAIRE:** commune  
**OCCUPATION:** local libre en RDC et 5 appartement locatifs à l'étage et combles aménagés  
**MORPHOLOGIE:** grand linéaire sur espace public - mitoyen tout autre côté



DOCUMENT DE TRAVAIL 18/09/18

## ÉTAT APPARENT DES BIENS

- +**
- . travaux réalisés récemment (intérieurs et ravalement)
  - . bonne accessibilité du RDC

- 
- . écriture architecturale et usage du auvent
  - . cloisonnement de petits espaces
  - . cages escaliers centrales et sur façade

## STRATÉGIE D'INTERVENTION ETUDIÉE PAR LA COMMUNE

étude de faisabilité réalisée en 2013 par l'architecte P.Moulin pour l'aménagement d'un restaurant (RDC et cave) avec option pour extension en véranda (env.24m<sup>2</sup>) travaux estimés entre 151 161€ et 194 307€

## INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

### points forts

#### URBANISME

- . visibilité et accès depuis les axes principaux
- . espace public qualitatif pour prolongement extérieur
- . proximité immédiate d'une zone de stationnement
- . bâtiment en propriété communale

#### ARCHITECTURE

- . accès indépendant des logements
- . façade qualitative et grand linéaire

#### PROGRAMMATION

- . espace du RDC/cave avec potentiels pour l'activité
- . mixité activité/habitat

### points faibles

#### URBANISME

- . pas de terrain nu sur parcelle pour prolongement extérieur
- . accès bâtisses en coeur d'îlot

#### ARCHITECTURE

- . mitoyenneté sur 3 façades
- . plans et diagnostics étage et combles non communiqués



### potentiels spécifiques à étudier

- . lien avec évolution/démolition de constructions sur les parcelles voisines AB125/126 (garages)
- . potentiel espace extérieur/jardin? (sur espace public, en place des garages attenants)

# le site de l'ancien Confort Ménager

9 rue du Maréchal Leclerc / rue des Temples

DOCUMENT DE TRAVAIL  
18/09/18



## DESCRIPTIF DE L'UNITÉ FONCIÈRE

référence cadastrale	<b>AB108</b>	<b>AB103</b>	<b>AB104</b>	<b>AB309</b>	<b>AB312</b>	<b>AB313</b>	<b>AB314</b>	<i>total</i>
superficie parcelle	221m <sup>2</sup>	116m <sup>2</sup>	61m <sup>2</sup>	362m <sup>2</sup>	44m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	44m <sup>2</sup>	908m <sup>2</sup>
emprise bâtie	52%	28%	89%	16%	56%	56%	0%	
hauteur	R+1							
surface intérieure	178m <sup>2</sup>							
année construction	1800							

PROPRIÉTAIRES: Mme Farard M.Claude + M Baron Y.Pierre  
OCCUPATION: maison, garage, dépendances et terrain nu  
OCCUPATION ANTÉRIEURE: commerce au rez de chaussée (aujourd'hui vacant), logement à l'étage  
MORPHOLOGIE: façade du bâti principal sur rue du Maréchal Leclerc. Imbrication avec parcelles en arrière et sur rue des Temples

## ÉTAT APPARENT DES BIENS

- + . façade en pierre de taille régulière,
- + . vitrine et enseigne « au Confort Ménager »

- . problème d'humidité et infiltration en façade et toiture
- . toiture en fibro-ciment
- . huisseries et vitrine vétustes
- . non conformité de l'accès depuis la rue du Maréchal Leclerc
- . rénovation intérieure lourde à prévoir
- . dépendances en parpaings très dégradées

## STRATEGIE D'INTERVENTION PROPOSÉE PAR SOLIHA

NATURE SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE: DUP (PROJET ORI)  
PORPOSITION D'ÉVOLUTION DU BATI: réhabilitation lourde  
ACQUISITION: par la collectivité si défaut du propriétaire privé  
FINANCEMENT CIBLES: THIRORI  
SORTIE ENVISAGÉE: logements locatifs privés conventionnés, accession à la propriété aidée

référence cadastrale	<b>AB108</b>
SURFACE HABITABLE potentielle	85/110m <sup>2</sup> 1T4+1T5
montant travaux HT logements	221 254€
SURFACE ACTIVITE	
montant travaux HT commerces	-



## INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

### URBANISME

- . visibilité et accès depuis les axes principaux
- . transition avec le secteur Maunoir-les Ajoncs

### ARCHITECTURE

- . revalorisation des façades emblématiques du coeur de bourg
- . petit jardin sur l'arrière de la maison

### URBANISME

- . stationnement à distance
- . pas de terrasse sur la façade principale
- . imbrication dans l'îlot

### ARCHITECTURE

- . plans et diagnostics intérieurs non communiqués

potentiels spécifiques à étudier

- . potentiels si travail sur le foncier de l'îlot en articulation avec l'étude de SOLIHA et un remembrement foncier
- . mixité programmatique possible

synthèse

HYPOTHÈSE A  
Le site de l'actuel  
Bar des Sports  
1 rue Julien Maunoir

HYPOTHÈSE B  
Le site de l'ancienne  
Boulangerie Hamard  
1,2 Place de la République

HYPOTHÈSE C  
Le site de l'ancien  
Office Notarial  
11 Place de la Mairie

HYPOTHÈSE D  
Le site de l'ancien  
Confort Ménager  
9 rue Maréchal Leclerc/rue des Temples

**POTENTIELS URBAINS**

- . visibilité depuis les axes passants
- . possibilité, proximité de stationnement
- . qualité de l'espace public lié
- . proximité avec les autres commerces



**POTENTIELS ARCHITECTURAUX**

- . qualité des façades existantes
- . surface disponible pour l'activité
- . coût des travaux de réhabilitation



**POTENTIELS PROGRAMMATIQUES**

- . capacité de mixité programmatique
- . potentiel d'évolutivité/extension pour des activités complémentaires



**STATUT DU FONCIER / BATI**

- . maîtrise foncière
- . intégration à l'étude RHI-THIRORI



**EVOLUTION POTENTIELLE DE L'ILLOT**

- . potentiels et intérêts d'intervention à l'échelle de l'îlot



critère favorable

critère moyen

critère défavorable

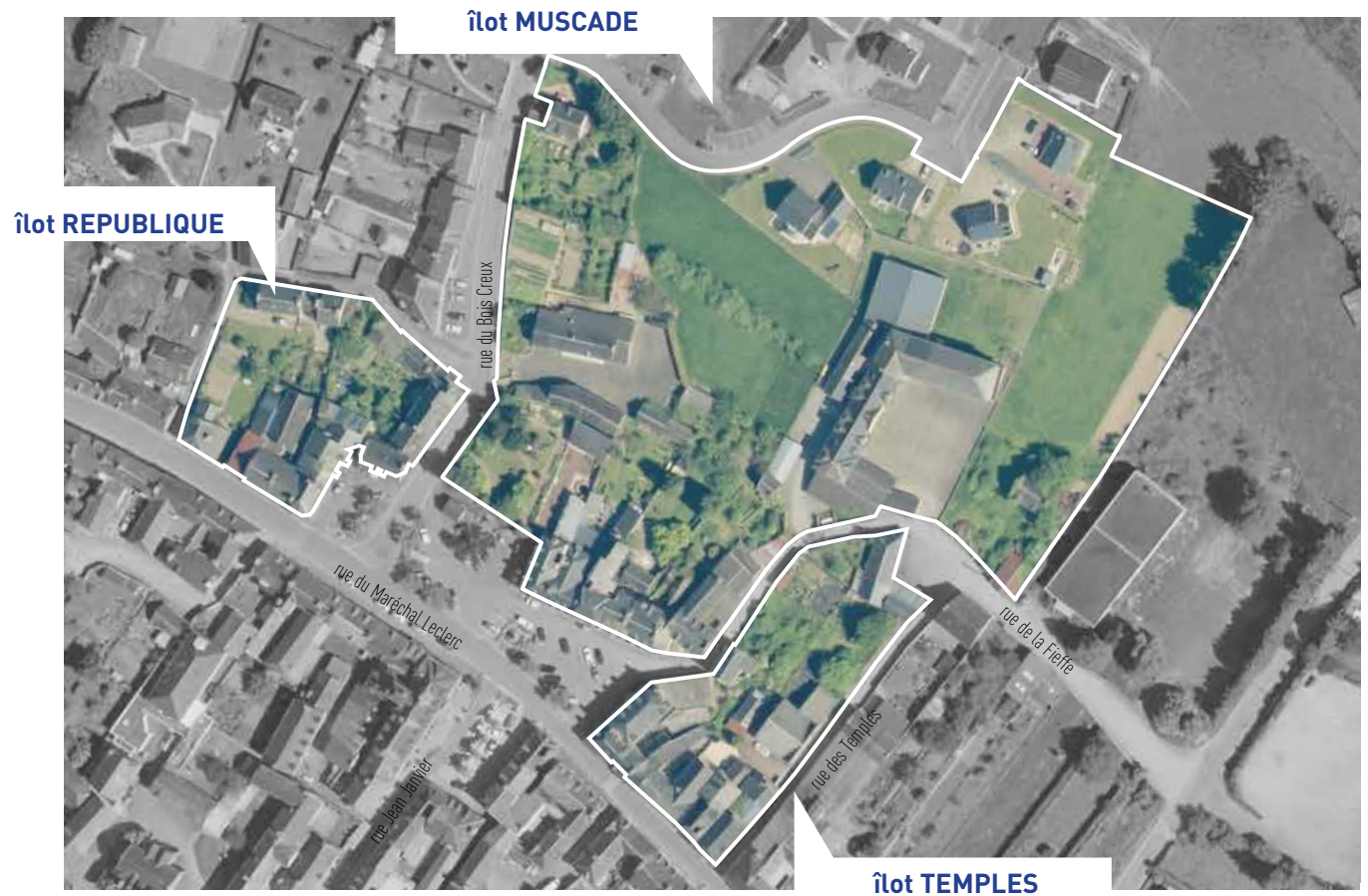
revitalisation du centre-bourg

SAINT-GEORGES-DE-REINTEBAULT 2018

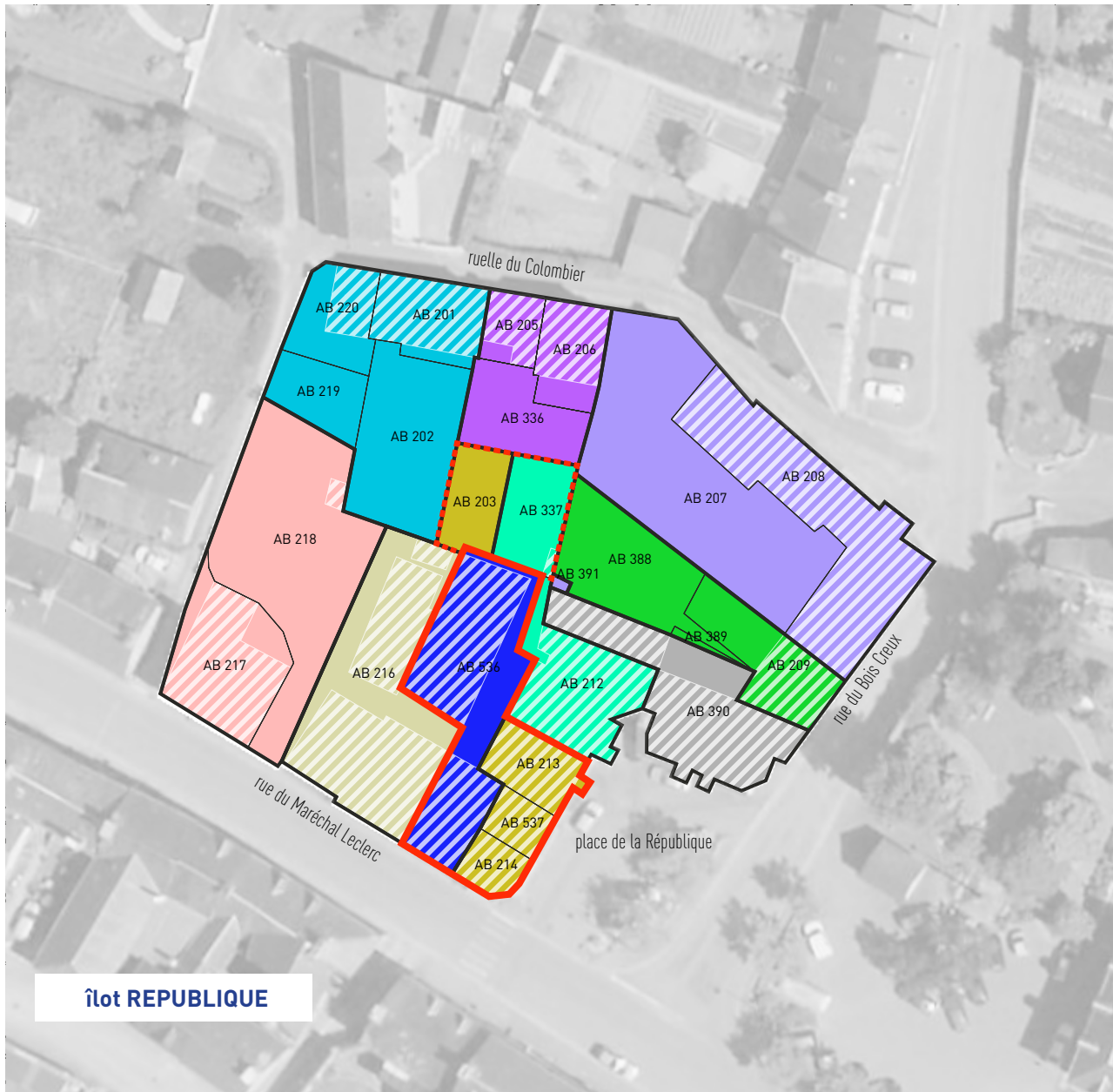


# ANNEXE / synthèse cartographique des propriétés foncières

juillet 2018



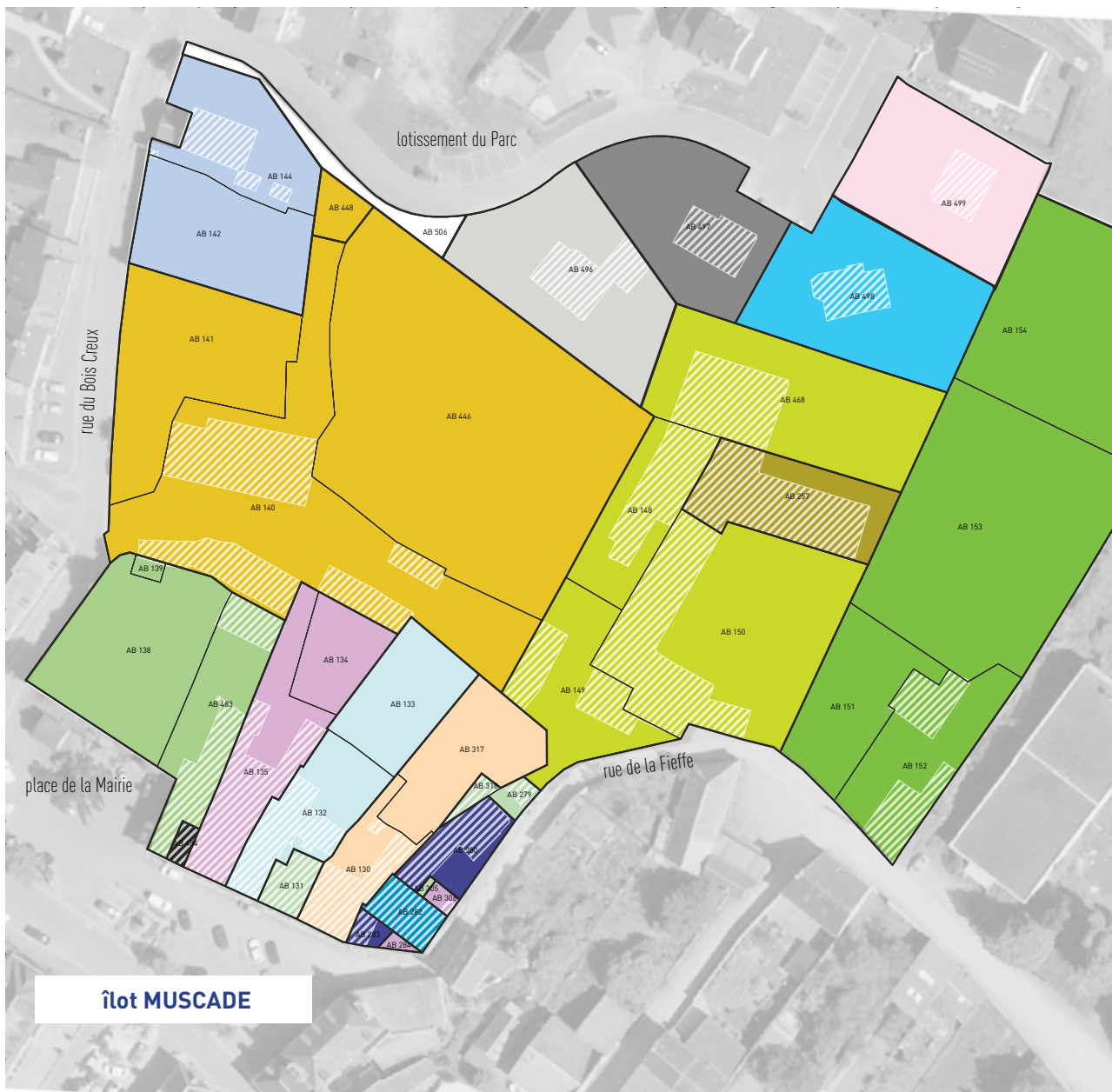




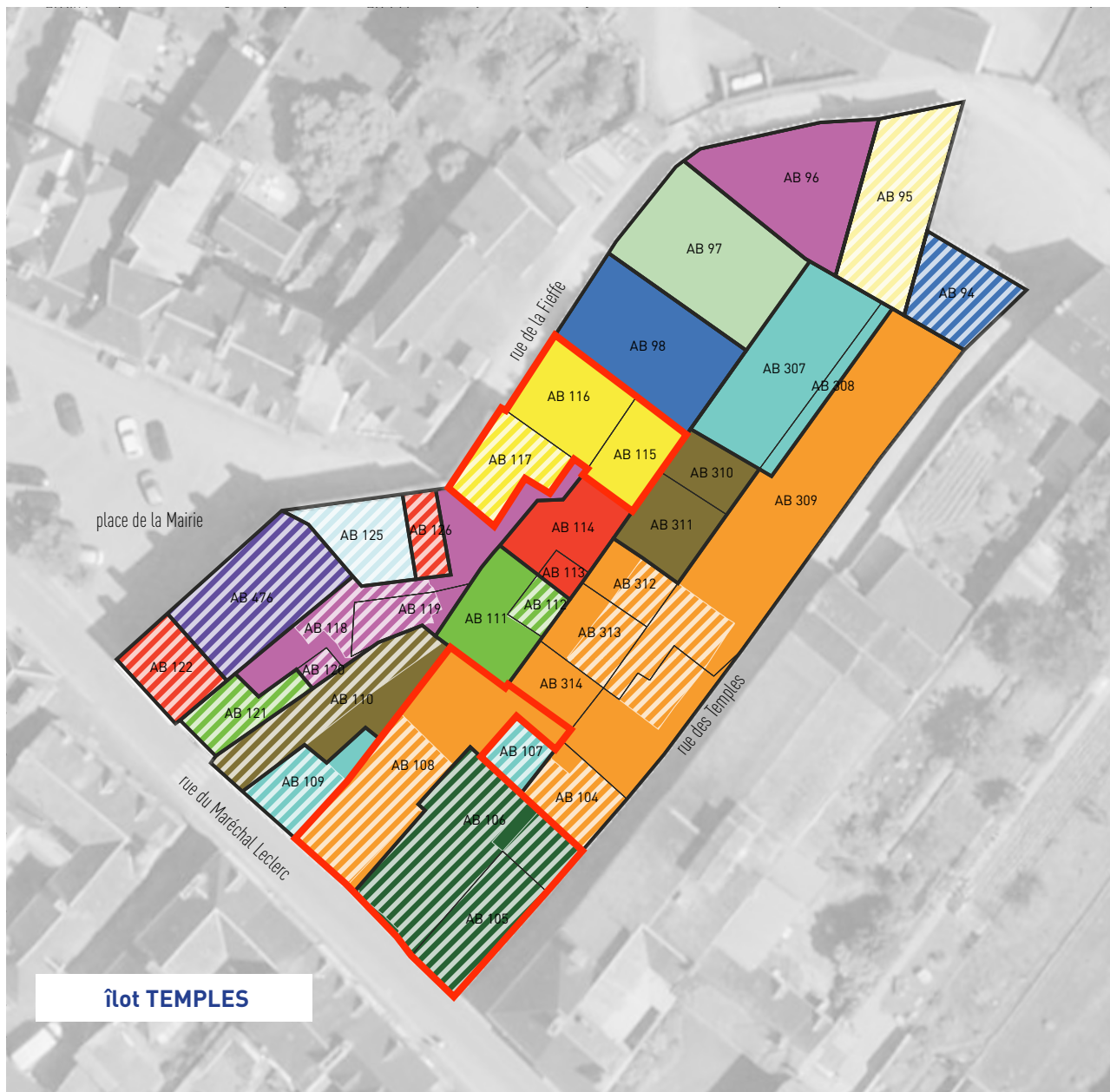
REF.CADASTRALE	SUPERFICIE	PROPRIÉTAIRES
AB 202	179 m <sup>2</sup>	Maria BOISMARTEL, Catherine MARTINE, Joseph BOISMARTEL
AB 201	87 m <sup>2</sup>	
AB 220	78 m <sup>2</sup>	
AB 219	60 m <sup>2</sup>	
AB 205	41 m <sup>2</sup>	Isabelle LEPROVOST
AB 206	69 m <sup>2</sup>	
AB 336	90 m <sup>2</sup>	
AB 217	143 m <sup>2</sup>	Marie-Thérèse COSTENTIN, Daniel COSTENTIN, Patrick Silvere COSTENTIN, Marylène THIROUARD, Eliane COSTENTIN, Catherine LEGRAND
AB 218	310 m <sup>2</sup>	
AB 216	309 m <sup>2</sup>	Jean-Marc REIMBERT, Pierrick REIMBERT
AB 203	54 m <sup>2</sup>	Benjamin YUJUN
AB 213	58 m <sup>2</sup>	
AB 214	31 m <sup>2</sup>	
AB 537	33 m <sup>2</sup>	
AB 536	261 m <sup>2</sup>	Michel BENJAMIN
AB 207	366 m <sup>2</sup>	Roger ANGER, Annick ANGER
AB 208	363 m <sup>2</sup>	
AB 391	2 m <sup>2</sup>	
AB 388	131 m <sup>2</sup>	Sarah SABIN
AB 209	100 m <sup>2</sup>	
AB 389	4 m <sup>2</sup>	
AB 390	195 m <sup>2</sup>	Rose Marie BODIN, Véronique BRECHAIRE, Matthieu CHRISTIAN, Denis LESAIN, Elodie LESAIN
AB 337	72 m <sup>2</sup>	Corinne COTTIN, Gerard COTTIN, Yvonne COTTIN, Patrick COTTIN, Laurent COTTIN
AB 212	130 m <sup>2</sup>	
		périmètre d'îlots stratégiques étude SOLIHA procédures RHI THIRORI

îlot REPUBLIQUE





REF.CADASTRALE	SUPERFICIE	PROPRIÉTAIRES
AB 141 AB 448 AB 140 AB 446	806 m <sup>2</sup> 80 m <sup>2</sup> 1762 m <sup>2</sup> 555 m <sup>2</sup>	Victor CHATAIGNER, Elise CHATAIGNER
AB 132 AB 133	379 m <sup>2</sup> 369 m <sup>2</sup>	Thierry ROGUE, Liliane ROGUE
AB 142 AB 144	177 m <sup>2</sup> 483 m <sup>2</sup>	Mathieu GIRARD, Héléne GIRARD
AB 134 AB 135	229 m <sup>2</sup> 471 m <sup>2</sup>	LEHERICEY-LOUBAUD
AB 484	24 m <sup>2</sup>	Copropriétaires : LEHERICEY-LOUBAUD (lot 1), Janine RICHER, Victor RICHER (lots 2 et 3)
AB 483 AB 138 AB 139	449 m <sup>2</sup> 756 m <sup>2</sup> 20 m <sup>2</sup>	Janine RICHER, Victor RICHER
AB 306 AB 284	22 m <sup>2</sup> 12 m <sup>2</sup>	Malcom BEDSON, Bronwyn BEDSON
AB 496	874 m <sup>2</sup>	Denis LEBOUTEILLER, Marina LEBOUTEILLER
AB 497	726 m <sup>2</sup>	Adrien TOUBLANC, Geraldine CORRE
AB 150 AB 149 AB 148 AB 468	1318 m <sup>2</sup> 505 m <sup>2</sup> 512 m <sup>2</sup> 997 m <sup>2</sup>	ASS ST LEANDRE
AB 282	100 m <sup>2</sup>	Copropriétaires : Malcom BEDSON, Bronwyn BEDSON (lot1), Georges GAUTIER, Elise GAUTIER (lot2)
AB 131 AB 318 AB 305 AB 279	83 m <sup>2</sup> 29 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup> 35 m <sup>2</sup>	Elise GAUTIER, Régine DE MONTIGNY
AB 130 AB 317	255 m <sup>2</sup> 421 m <sup>2</sup>	Vincent VAN DER STEEN, Valérie VAN DER STEEN
AB 280 AB 283	183 m <sup>2</sup> 37 m <sup>2</sup>	Georges GAUTIER, Elise GAUTIER
AB 498	920 m <sup>2</sup>	Vincent LEFRANCOIS, Emmanuelle GERARD
AB 257	466 m <sup>2</sup>	Association Clément Emile Roques
AB 499	775 m <sup>2</sup>	Jérôme Jean-Pierre REBILLARD, Aurélie LOISANCE
AB 151 AB 152 AB 153 AB 154	450 m <sup>2</sup> 532 m <sup>2</sup> 1627 m <sup>2</sup> 1484 m <sup>2</sup>	Louise FRABOT



REF. CADASTRALE	SUPERFICIE	PROPRIÉTAIRES
AB 113	13 m <sup>2</sup>	Christine VEDRENNE
AB 114	72 m <sup>2</sup>	
AB 122	63 m <sup>2</sup>	
AB 126	30 m <sup>2</sup>	
AB 115	60 m <sup>2</sup>	David Franklin PERCIVAL Lesley Patricia PERCIVAL
AB 116	92 m <sup>2</sup>	
AB 117	74 m <sup>2</sup>	
AB 094	78 m <sup>2</sup>	René AUBRY, Jean-Pierre PRIME, Alain PRIME
AB 098	170 m <sup>2</sup>	
AB 111	82 m <sup>2</sup>	Léa RENAULT
AB 112	20 m <sup>2</sup>	
AB 121	52 m <sup>2</sup>	
AB 107	30 m <sup>2</sup>	Christophe LECOT
AB 109	64 m <sup>2</sup>	
AB 307	171 m <sup>2</sup>	
AB 308	28 m <sup>2</sup>	
AB 096	165 m <sup>2</sup>	Claire LAVABRE
AB 118	129 m <sup>2</sup>	
AB 119	42 m <sup>2</sup>	
AB 120	10 m <sup>2</sup>	
AB 103	116 m <sup>2</sup>	Yves BARON, Marie-Claude FARARD
AB 104	61 m <sup>2</sup>	
AB 108	221 m <sup>2</sup>	
AB 309	362 m <sup>2</sup>	
AB 312	44 m <sup>2</sup>	
AB 313	60 m <sup>2</sup>	
AB 314	44 m <sup>2</sup>	
AB 110	138 m <sup>2</sup>	Louis GUERMOND
AB 310	44 m <sup>2</sup>	
AB 311	68 m <sup>2</sup>	
AB 105	86 m <sup>2</sup>	Mélina GOUSSET, Pierre GOUSSET
AB 106	204 m <sup>2</sup>	
AB 095	153 m <sup>2</sup>	Odette LEVESQUE, Louis Edouard LEVESQUE
AB 097	191 m <sup>2</sup>	Elise GAUTIER, Régine DE MONTIGNY
AB 125	72 m <sup>2</sup>	Thierry ROGUE, Liliane ROGUE
AB 476	150 m <sup>2</sup>	Commune
		périmètre d'îlots stratégiques étude SOLIHA procédures RHI THIRORI