



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



► Langan (35)

# Reprise, rénovation et réouverture de la boulangerie de la commune

Suite à la fermeture de la boulangerie et face à l'absence de repreneur, la municipalité a entrepris de racheter les murs et de réaliser une rénovation du commerce et du logement pour les mettre en location. Aujourd'hui, l'activité a repris et contribue à redonner vie au bourg.

Commune de 937 habitants qui a rejoint Rennes Métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2014, Langan n'en demeure pas moins une commune à dominante rurale. À côté de son école, elle a su garder quatre commerces : un bar-snack-jeux, un bar-concert, une boucherie-charcuterie-traiteur et une boulangerie-pâtisserie.

## Une fermeture sans repreneur

En juillet 2013, suite à des problèmes de santé de son boulanger, le commerce est placé en cessation de paiement et ferme. Des repreneurs potentiels se présentent « mais ils ont vite été découragés par la complexité du dossier de reprise, nécessitant une mise aux normes coûteuse et une rénovation du logement » expliquent Daniel Yvanoff et Jean-René Denoual, respectivement maire et adjoint de la commune. Convaincus « qu'un village sans boulangerie est un village qui meurt » et que la population « souhaite absolument garder une boulangerie », les élus décident de prendre le dossier à bras le corps. L'affaire n'est pas simple : « nous n'étions pas propriétaire des murs, il y avait énormément de travaux à réaliser et nous n'avions pas de sous ! ».

## Des démarches menées conjointement

Les élus décident alors de mener toutes les démarches de front : la recherche d'un repreneur, l'acquisition du bâtiment, l'estimation de la rénovation et la



Face à la mairie, à côté du boucher-traiteur, la boulangerie revit depuis sa rénovation par la commune.

recherche de fonds. « Au final, nous avons scindé l'opération en deux, le commerce d'un côté et le logement de l'autre et mis le logement en PLAI ce qui nous a permis d'obtenir une aide financière ». Côté commerce, la municipalité connaissait le chiffre d'affaire précédent, environ 120 000 €/an. « C'est une affaire qui peut tourner mais comme affaire familiale ».

## Trouver un repreneur

Le minotier, qui avait une créance avec le prédécesseur, a tenté de trouver quelqu'un : « ça n'a pas marché. La personne avait encadré du personnel dans une boulangerie mais n'était pas boulanger elle-même. Les banques n'ont pas suivi ». Un jeune de la commune, fraîchement sorti de formation, est

## P.L.U.S. ? P.L.A.I. ?

On distingue trois types de logements sociaux, selon les prêts et subventions qui accompagnent leur réalisation. Tous trois ont des loyers plafonnés :

- Les P.L.A.I. (prêt locatif aidé d'intégration) sont destinés aux personnes en situation de précarité.
- Les P.L.U.S. (prêt locatif à usage social) correspondent aux HLM traditionnelles.
- Les P.L.S. (prêt locatif social) et les P.L.I. (prêt locatif intermédiaire), ciblent les familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. ■

envisagé mais sa situation apparaît comme trop fragile. Au final, une relation particulière s'établit avec un boulanger, résidant dans une commune voisine. « Titulaire d'un CAP, il a plus de 30 ans de pratique du métier avec un savoir-faire sur les pains courants, les pains spéciaux la viennoiserie et la pâtisserie. Il avait par ailleurs une réelle motivation pour s'installer à Langan avec sa famille ». Au moment de la reprise, le fonds était liquidé : « le matériel a pu être racheté pour 15 000 € par le nouveau boulanger ».

### ➤ Se porter acquéreur du bâtiment

Le bâtiment était propriété de Mme B. depuis 1974 ; avec son époux, ils ont été les premiers boulangers de la commune. Reste que le boulanger actuel était juridiquement locataire du local jusqu'à la cession prononcée de son fond de commerce. Bien qu'ayant trouvé un accord d'achat avec Mme B., la municipalité s'est vue interdire la vente jusqu'à la cession prononcée mi-juillet 2014.

### ➤ Estimer la rénovation

« Tous les freins précédents n'étaient pas levés, mais nous ne pouvions nous permettre d'attendre ». La municipalité entreprend alors de faire une évaluation sommaire des travaux : achat du bâtiment avec mise aux normes du fournil, et

“ Les aides existent mais instruire un dossier de subvention nécessite une expérience et une connaissance que nous avons acquise dans le méandre des réglementations administratives. ”



Daniel Yvanoff, maire.

réhabilitation du logement. Elle contacte spontanément un artisan ainsi qu'un vendeur de matériel de minoterie de sa connaissance. Un montant de 1 500 €/m<sup>2</sup> est annoncé. « Cette étape était fondamentale car pour lancer un appel d'offre, nous devons avoir la validation du conseil municipal pour lancer la démarche ».

### ➤ Conception et travaux

« Nous nous sommes ensuite tournés vers un architecte avec qui nous avons déjà travaillé, le cabinet O2 Concept architecture (Saint-Grégoire) ». L'ambition initiale était de réaliser une boulangerie-épicerie mais « le boulanger, associé à la conception, a préféré intégrer l'espace prévu à cet effet dans le logement ». Le dossier de consultation des entreprises sort en août 2014 ; les travaux démarrent en septembre, attentivement suivis par M. Monvoisin, 1<sup>er</sup> adjoint, qui participe à toutes les réunions hebdomadaires de chantier.

### ➤ Un bourg qui revit

Début 2015, la boulangerie a ré-ouvert, louée par le boulanger à son compte. « Le fait d'être propriétaire permet de verrouiller le prix du loyer ». En parallèle la municipalité a travaillé à la mise en place d'un petit marché local et privilégie les achats auprès des commerçants locaux. « On a vraiment vu la différence entre l'avant et l'après ouverture de la boulangerie. La commune s'est mise à revivre » témoignent les élus.

### ➤ Surfaces et loyers

- Appartement PLAI : 97 m<sup>2</sup>
- Boulangerie 132 m<sup>2</sup> dont 50 m<sup>2</sup> surfaces mixtes ; garage de 21 m<sup>2</sup> et grenier aménageable de 62 m<sup>2</sup>
- Loyer boulangerie : 480 € HT
- Loyer appartement : 400 € TTC ■

### ➤ Coûts et subventions

Dépenses TTC	
Achat bâtiment	104 250 €
Travaux bâtiments	137 707 €
<b>TOTAL</b>	<b>241 957 €</b>
Plan de financement TTC	
CD 35 (FST)	41 700 €
État FISAC	18 141 €
Pays de Rennes (en cours)	15 000 €
Rennes métropole (lgt)	6 000 €
Aide parlementaire	17 000 €
Récup Tx TVA (lgt)	8 063 €
Exonération TVA (boulangerie)	14 700 €
Emprunt CDC	99 318 €
Fonds propres	22 035 €
<b>TOTAL</b>	<b>241 957 €</b>



La boulangerie-pâtisserie est située à côté de la boucherie-traiteur, entre la mairie et l'église.

### CONTACT :

Daniel Yvanoff, maire et Jean-René Denoual, adjoint  
Tél. mairie : 02 99 33 22 63 / e-mail : mairie-de-angan@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :

