

Un projet intégré dans une démarche globale de dynamisation de la commune

Plouégat-Moysan est une commune rurale située à 20 km à l'Est de Morlaix dans le Nord-Est du Finistère, de part et d'autre de la RN12 reliant Brest à Rennes. Depuis les années 90, sa population, qui compte aujourd'hui un peu plus de 650 habitants, croît chaque année de 1,6% en moyenne. La commune est équipée d'une école élémentaire publique, d'une agence postale communale localisée dans la salle polyvalente, et on y trouve aussi quelques artisans et commerces. Parmi ces derniers, une auberge-gîte et un bar, se situent de l'autre côté de la RN12 par rapport au bourg. Le seul commerce situé dans le bourg, un bar-alimentation-tabac, a fermé ses portes en décembre 2009. L'équipe municipale envisage la possibilité de racheter les murs, mais le coût du bâtiment et de sa remise aux normes s'avèrent trop élevés. Dans le même temps, les bureaux de la mairie, situés à l'étage de la salle communale, sont eux-aussi très coûteux à mettre aux normes d'accessibilité, mal isolés thermiquement et trop étroits. De l'autre côté de la rue, le bâtiment de l'ancienne école avec le logement de l'instituteur à l'étage est propriété de la commune et n'a pas encore trouvé sa nouvelle fonction. Au final, les élus décident de revoir l'ensemble de la place, d'y installer une nouvelle mairie dans un bâtiment neuf et le nouveau commerce avec un logement dans l'ancienne école. La salle communale gardera son usage et les bureaux de la mairie seront mis à la disposition des associations. Enfin, la voirie sera revue pour marquer davantage la place et ralentir la circulation. La commune acquiert ainsi un nouveau cœur de bourg, véritable lieu de vie.



A gauche, le nouveau commerce, avec un logement à l'étage. Au centre, la nouvelle mairie en construction. A droite, l'ancienne mairie et la salle communale. Le projet global prévoit aussi un réaménagement de la route pour marquer l'arrivée sur la place et ralentir les voitures.

Objectifs et étapes du projet de bar-épicerie

Courant 2009, le bar-alimentation-tabac, seul commerce du bourg, est en vente. Voyant qu'il ne trouve pas repreneur, les élus s'interrogent sur la possibilité d'en racheter les murs, mais le bâtiment est ancien et les coûts de rénovation trop élevés. Ils rachètent donc uniquement la licence IV, qui serait autrement définitivement perdue. Et pour évaluer les attentes des plouégatais, ils lancent début 2010 une enquête par courrier. Près de 50% des habitants répondent et la grande majorité se déclare prête à fréquenter un commerce multiservices, et précise leur attente : qualité des produits à des prix abordables, qualité d'accueil du commerçant, horaires d'ouverture adaptés, accès à certains services, ... La municipalité se rapproche de la CCI qui lance une étude de marché dont les résultats ne sont pas convaincants. Persuadés de la viabilité du projet, les élus insistent, et réussissent à convaincre la chambre consulaire qui encadre alors le projet et notamment le recrutement du gérant. En parallèle, un architecte a été retenu pour la rénovation du bâtiment et la construction de la nouvelle mairie, suite au lancement d'un concours d'esquisse. Les travaux de rénovation durent de février à juillet 2011, date d'ouverture du magasin.

Les cibles prioritaires

- ▶ Permettre l'accès à un commerce multiservices aux habitants et particulièrement aux personnes âgées
- ▶ Proposer un lieu de rencontre convivial et intergénérationnel
- ▶ Rénover l'ancienne école, patrimoine communal
- ▶ Créer un logement locatif en cœur de bourg, très bien isolé thermiquement
- ▶ Créer un emploi

Choix des élus concernant le commerce

- Pour le recrutement du gérant :
 - > recherche d'une personne expérimentée, connaissant bien le milieu rural, de contact agréable, les 3 facteurs étant jugés essentiels
 - > si possible une personne dont le/a conjoint/e n'est pas impliqué/e dans le commerce (appui financier possible en cas de difficulté, appui également par rapport aux horaires de travail)
- Propriété des murs, du fonds de commerce, de la licence IV :
 - > la mairie reste propriétaire des murs et des meubles fixes qu'elle loue au gérant - le loyer est volontairement réduit les trois premières années (325€ TTC/mois), puis sera revu en fonction du chiffre d'affaires réalisé
 - > le gérant est propriétaire du fonds de commerce (responsable de la réussite de l'affaire)
 - > la licence IV achetée 5000 euros à l'ancien commerce a été revendue pour 1 euro symbolique au gérant sous condition : en cas de départ, elle est revendue au même tarif et prioritairement à la mairie
 - > l'agrément tabac non utilisé dans l'année qui suivait la vente a été perdu – des démarches sont en cours pour tenter de le récupérer

Les acteurs impliqués

- ▶ Les élus
- ▶ Les plouégatais, consultés à travers une enquête
- ▶ La CCI pour l'encadrement du projet : étude de marché, recrutement, démarches administratives, recherche de subventions
- ▶ L'architecte-urbaniste, O.Baillot assisté du bureau d'étude fluides-thermique IDEA



Choix concernant la rénovation du bâtiment

- Conservation de la valeur architecturale du bâtiment, toit en ardoises
- Murs intérieurs en plâtre et isolation laine de roche, séparation coupe-feu entre le commerce et le logement, double vitrage de type argon
- Consommation finale visée : 80 kWh/m²/an
- Attention : pour la création d'un nouvel accès au logement au 1^{er} étage, si le local n'avait pas déjà été auparavant un logement (changement de destination), l'accès aurait dû être adapté pour une personne à mobilité réduite (ascenseur)

Les résultats

- Une gérante accueillante et très à l'écoute des clients, qui s'adapte à la demande
- Horaires adaptés et bien respectés, ouverture le dimanche après-midi si besoin
- Presse locale, dépôt de pain, de gaz, de tabac
- Prix serrés sur une certaine gamme de produits, achat direct au producteur pour du vin, autres démarches à l'étude
- Affichage des résultats de l'équipe locale de foot, TV en cas de match important, jeu de fléchettes, animations ponctuelles...
- Vente de pizzas à emporter qui vient s'installer devant le bar le lundi soir
- Une consommation électrique en chauffage limitée pour le commerce et le logement (chiffres exacts non encore connus)
- Un commerce qui fonctionne bien et reçoit des récompenses...

Coûts et subventions

Coût total commerce + logement :	284 590 € HT
Total subventions :	214 193 €
<i>dont :</i>	
▶ FISAC :	62 257 €
▶ Morlaix com :	34 635 €
▶ Morlaix com (dernier commerce) :	25 000 €
▶ Région – Eco-FAUR :	33 300 €
▶ Etat – DGE :	23 300 €
▶ DDR :	21 000 €
▶ CG29 (dernier commerce) :	11 401 €
▶ Subvention parlementaire :	3 300 €

Contact : François Giroto, maire – Tél. Mairie : 02 98 79 21 93 - p-moysan-mairie@wanadoo.fr