

Le maintien des commerces dans les centres bourgs, une gageure pour les élus ? Rencontre à Daoulas (29)

10 novembre 2015 à l'abbaye de Daoulas



► **Une rencontre pour partager les expériences**
répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain

BRUDED et le Parc naturel régional d'Armorique ont organisé conjointement une rencontre à l'attention des élus de collectivités finistériennes pour les inviter à échanger sur leurs expériences en matière de maintien du commerce en centre bourg, gageure s'il en est une pour des petites communes rurales et urbaines accrochées à la volonté d'être vivantes et dynamiques.

Le maintien des commerces au cœur des bourgs est aujourd'hui devenu une réelle difficulté pour les élus face au développement des zones commerciales, du transport individuel qui écartent nos concitoyens des centres bourgs, voire de la baisse de leur pouvoir d'achat. Il nous a semblé intéressant de nous interroger sur les moyens mis à disposition des élus pour mieux anticiper cette évolution et relever les défis auxquels ils sont quotidiennement confrontés. Chacun reconnaît que le maintien d'une activité commerciale dans nos villages contribue fortement à favoriser les échanges, rompre la solitude de nos aînés et offrir un service de proximité apprécié. Pour autant, l'actualité nous démontre bien que cet objectif est difficile à atteindre ou préserver : de nombreuses petites communes ont vu récemment leur dernier commerce mettre la clef sous la porte, faute de repreneur ou de moyens suffisants pour en vivre.

➤ Les présents

57 élus de 30 communes finistériennes et 6 représentants de structures impliquées dans cette thématique (Conseil départemental, CAUE, Établissement public Foncier, CCI, Finistère Ingénierie Assistance) ont répondu à l'invitation de BRUDED et du PNRA et se sont réunis dans une salle prêtée par l'Abbaye de Daoulas pour l'occasion.

Présentations

Après les mots d'accueil de Marianne Dilasser, directrice de l'Abbaye, suivie de Monique Herrou, vice-présidente Finistère de BRUDED et Françoise Péron, présidente du Parc d'Armorique, les trois communes ont pris le temps d'exposer leurs expériences respectives : l'état des lieux de leur commune et de la problématique spécifique qui les anime. Les questions et discussions qui ont suivi étaient riches d'enseignements.

➤ Daoulas, une commune où le commerce est préservé

Jean-Claude Le Tyrant, maire de Daoulas, 1 800 habitants, a présenté deux projets défendus par la commune. Zones humides, espaces remarquables, commune littorale, agricole (50% de son territoire) et une concentration de services et commerces dans le bourg composent cette petite commune de 500 hectares. On dit que Daoulas est la commune au six clochers car elle accueille les habitants des villages alentours du fait de la présence des services et commerces : c'est aussi une commune « entonnoir » car tout le monde y passe. On note une contrainte majeure : le bourg est emprunté régulièrement par du matériel agricole et en particulier celui d'une ferme de 1 200 hectares, qui rend la circulation compliquée à certaines périodes de l'année (moisson, ensilage...)

L'eau

L'eau a été le fil conducteur de l'aménagement du bourg, parce qu'elle constitue autant des atouts (« l'eau révélée » par les cheminements doux, restauration du moulin/musée, aménagement des berges...) que des inconvénients (inondations régulières dues à des anciens aménagements qui avaient obstrué sa circulation).



La boulangerie

Le premier projet présenté est celui du sauvetage du fournil de la boulangerie détruit par une tempête en 1998. Grâce à une intervention rapide (3 mois) la mairie a pu acquérir et rénover le bâtiment ce qui a permis au boulanger de maintenir son activité en cœur de bourg. Le réaménagement de la placette située à l'arrière a également permis la mise en place de stationnements à proximité directe.



Le rachat du fournil qui avait brûlé a été possible grâce notamment aux aides du FISAC. Le coût résiduel pour la commune a été de 45 000 euros (300 000 Francs à l'époque). Les boulangers ont pu le racheter quelques années plus tard. Aujourd'hui, il serait sans doute beaucoup plus difficile de mener ce type d'opération car les aides financières sont moindres

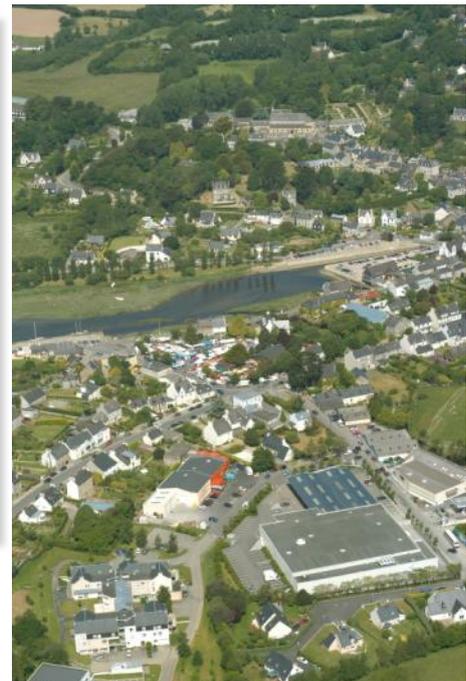
L'enseigne U

Le second projet présenté est celui du maintien d'une petite épicerie U de 110 m² en centre bourg, au plus près de ses habitants, pour compenser le transfert du magasin actuel ainsi que le Mr. Bricolage dans la ZAC à l'extérieur du bourg, projetée dans le PLU (projet très controversé localement). C'était la condition fixée par la municipalité pour valider ce projet. Le magasin actuel sera démoli pour laisser place à un nouveau bâtiment accueillant des logements sociaux.



Localisation de la future épicerie U

L'actuel Super U et Mr. Bricolage sont situés au sud du terrain de foot et souhaitent être délocalisés dans la ZAC plus au sud du bourg.



La problématique soulevée à Daoulas n'est pas forcément celle rencontrée par beaucoup de petites communes qui sont confrontées plutôt à la disparition de leur « dernier » commerce. Pour autant, certaines communes (le Faou, par exemple), partagent cette difficulté de pouvoir répondre à une demande d'extension d'un commerce existant alors qu'ils n'ont pas forcément la place pour. Le risque étant pour ces communes de voir ces commerces partir complètement du territoire communal (ils vont alors sur Brest, qui n'est pas loin, par ex.)

Paroles d'élus

Geneviève Tanguy, maire du Faou : « La commune est régulièrement sollicitée pour des demandes d'installation sur des surfaces importantes qui n'existent pas dans le centre bourg ! »

Jean-Jacques Piton, maire de Ploudiry : « L'activité touristique est un plus pour le commerce de centre bourg de même que la situation géographique »

Jean-Yves Le Grand, maire de Saint-Nic : « Les petites communes ne doivent pas se tromper d'objectif. Pour la plupart d'entre nous il s'agit de maintenir le dernier commerce »

Monique Herrou, adjointe à Loperhet : « L'attractivité d'une commune n'est pas forcément liée au nombre d'habitants. La proximité d'un pôle urbain comme Brest joue beaucoup pour nous » ■

➤ Hanvec, un exemple d'opération mixte au coeur du bourg

Marie-Claude Morvan, maire d'Hanvec, a expliqué comment la municipalité a pu recréer un local en centre bourg pour y installer du commerce en rez-de-chaussée (boucherie/charcuterie et salon de coiffure) et des logements sociaux à l'étage.

La commune, 2 000 habitants et 5 211 hectares, connaît un essor démographique (+20% en 15 ans !) et a la chance d'être bien située dans le département (entre Brest, Quimper, Landerneau, Crozon, Carhaix). Commune rurale et littorale, située en troisième couronne de Brest, elle est une commune très attractive : dotée d'équipements pour les jeunes ménages : garderie municipale avec horaires larges, ALSH, centre aéré, et prix des terrains abordables.

La municipalité a été confrontée à la difficulté de répondre aux demandes d'installation de commerce dans le bourg. En effet, ceux qui ferment (départs en retraite par ex.) ne sont pas repris par la famille ou revendus pour du commerce et sont souvent transformés en logement : le pas-de-porte devient une pièce de vie privée. Alors que de nombreuses demandes d'installation de commerces arrivent en mairie, celle-ci ne peut y répondre faute d'avoir les moyens d'acquérir des bâtiments ad'hoc ou de proposer des emplacements ou de terrains directement disponibles.

En 2008, la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas prend en charge les compétences « habitat » et « commerce » lui donnant ainsi les moyens d'aider les communes pour créer de nouveaux services, salutaires pour la vie des bourgs. Alors qu'une propriété se libère à un prix trop élevé pour la commune, pouvant répondre à ces demandes d'installation commerciale dans le centre d'Hanvec, la communauté de communes s'empare du dossier. L'acquisition de ce bâtiment était une opportunité pour proposer un local adapté, avec un loyer calqué sur le taux de remboursement du prêt engagé par la commune pour les travaux (environ 300€/mois). Le projet comprend au rez-de-chaussée une charcuterie et un salon de coiffure et à l'étage, trois logements. L'opération est intégralement assurée par la CC y compris la gestion des logements. En cas de vacance des commerces ou des logements, c'est la commune qui assume la charge des loyers. Cela permet un fort engagement de celle-ci.

Aujourd'hui, les commerces fonctionnent bien. Le salon de coiffure a déjà changé de propriétaire, sans que la commune ne soit intervenue.



Retour d'expérience de Loperhet

Monique Herrou, adjointe à la commune de Loperhet nous fait un petit retour d'expérience vécu sur sa commune. « *La commune a pris un gros risque en investissant dans l'installation d'une boucherie-charcuterie en centre bourg, avec un bail précaire pour l'instant, qui demeure fragile dans le contexte commercial actuel (proximité des grandes enseignes notamment) ; elle s'est retrouvée seule à gérer cela* ».

Au départ, la boucherie-charcuterie de la commune ferme ses portes en 2010. Devant la difficulté de trouver repreneur, la commune décide, en 2014, de s'emparer du dossier et trouve d'abord deux jeunes qui laissent tomber, faute de moyens. Ensuite, elle se tourne vers Benoit Michel, boucher/charcutier de Landerneau (qui intervient déjà sur la commune ponctuellement) qui cherche à étendre son activité (il a déjà un magasin à Landerneau, 14 salariés). La mairie achète un logement (95K€) appartenant à Aiguillon construction (bailleur d'un autre pas de porte à côté, esthéticienne, et 6 logements à l'étage) et effectue les travaux (50 K€), à sa charge (sur emprunt bancaire). La communauté de communes, pourtant sollicitée, ne choisit pas d'intervenir ici.

La mairie a fait un bail d'un an (avec un loyer de 860€ permettant de couvrir le remboursement du prêt) avec B. Michel pour permettre à celui-ci de voir comment le commerce fonctionne ou non ; ensuite, si ça marche, ils poursuivront avec un bail plus classique (3/6 ou 9 ans). Le magasin a ouvert ses portes le 5 novembre dernier. ■

➤ Le Tréhou : une épicerie-bar – dépôt de pain qui perdurera

Joël Cann, maire du Tréhou, est venu témoigner sur la fermeture récente du dernier commerce.

Commune rurale de 650 habitants, le Tréhou est près et loin de tout en même temps ! Le souhait de la municipalité est bien celui de conserver l'esprit rural de la commune et le bien-vivre qui le caractérise.

Le dernier commerce (épicerie, bar, tabac, journaux, dépôt de pain), dont la rénovation est très récente (acquisition et travaux pris en charge par la communauté de communes) vient de fermer ses portes suite à la liquidation judiciaire de celui-ci. La commune qui a toujours connu un commerce se retrouve « nue » mais la municipalité a décidé de prendre le taureau par les cornes. À noter que la commune n'est actuellement pas redevable des loyers impayés (« ça serait la double peine » assure la communauté de communes de Landerneau-Daouals)



Petit retour en arrière... le commerce existant ferme ses portes en 2009. La Communauté de communes prend alors en charge la rénovation d'un bâtiment. L'opération comprend 2 logements (T2/T3) à l'étage et coûte 844 000 € à la CC dont 614 000 € pour le seul commerce (dont 200 000 € d'aides).

La commune assure le maintien d'un commerce (bar, épicerie) pendant la durée des travaux grâce à des employés communaux. En 2011, le nouveau commerce ouvre ses portes avec une gérante (qui fermera donc en 2015).

Les raisons probables de cet « échec » selon le maire

- Le commerce d'une surface de 335 m², trop importante pour une seule personne (les besoins n'étaient pas adaptés à la surface du lieu).
- Le plan de financement prévoyait une seule personne pour la gérance mais assez rapidement le mari quitte son emploi pour aider sa femme, débordée par un surplus de travail. Le chiffre d'affaires n'est alors plus suffisant pour dégager 2 salaires : c'est le dépôt de bilan au bout de quelques mois. Les gérants sont locataires de l'un des logements, qu'ils n'ont pas quitté. ■

Un nouveau projet est à l'étude. L'idée de créer un restaurant dans la grande salle attenante (aménagée pour cela) restée inoccupée est écartée par le maire qui juge qu'une telle ouverture se ferait au détriment d'équipements existants dans les environs : le principe de vase communicant viderait peut-être un lieu pour en remplir un autre : ce n'est donc pas la solution !

La commune souhaite un projet réaliste et adapté aux besoins de la commune, raisonné à l'échelle du territoire. Convaincue qu'un commerce serait possible si sa dimension était en meilleure adéquation avec les besoins, la mairie a reçu plusieurs candidatures pour reprendre au plus vite. Devant la situation actuelle, la municipalité reste convaincue qu'un commerce en meilleure adéquation avec les besoins locaux est viable. Elle a déjà reçu plusieurs candidatures pour sa reprise et une décision sera prise très prochainement. L'idée retenue : une seule personne tenant le commerce et un conjoint qui utiliserait une partie du local comme atelier, utile pour son emploi situé en dehors de la commune.. C'est du « gagnant-gagnant » : affaire à suivre...

Retour d'expérience de Saint Nic

Jean-Yves le Grand, maire de Saint Nic (776 habitants) intervient pour présenter l'expérience de sa commune : « *Un joli bâtiment en plein centre bourg pour 108 000 €, c'est pas mal ! On fera l'agence postale et des logements ensuite.* »

Commune touristique et littorale, Saint Nic est composée de 60% de résidences secondaires. Dans le but de maintenir un commerce en cœur de bourg, la municipalité a investi dans un bâtiment sans aucune aide extérieure. Elle a passé un bail commercial classique avec le commerçant avec un loyer de 550€/mois calculé sur le niveau de remboursement de l'emprunt effectué au pro rata de la surface réellement utilisée.

Retours dur les échanges et discussions

Les débats et questions qui ont suivi étaient instructifs :

Implication des communes et des communautés de communes

- **Les communes doivent aujourd'hui mesurer le risque de s'impliquer peut-être « à perte » à court terme sur le plan financier sur des opérations très fragiles** pour permettre de redonner du souffle à leurs centres-bourgs, qui y gagneraient sur le long terme. On souligne aussi l'importance du premier pas qui coûte mais qui peut faire « boule de neige » : le commerce et l'activité permettant d'en créer d'autres.
- **L'implication des élus à travers la définition de la politique communautaire** en matière d'économie et d'habitat peut également être une clef de réussite : exemple du PLH de la CCPLD qui souhaite aujourd'hui recentrer son intervention dans les opérations mixtes logements/commerces sur des opérations de réhabilitation en centre bourg
- Les communautés de communes ont souvent investi dans des acquisitions de commerces/logements dans des bourgs en tant que bailleur. En revanche, elles peuvent demander aux communes d'assumer les loyers impayés (logements ou commerces) en cas de vacances : si cela peut-être considéré comme une « double peine » pour des communes non responsables de cet état de fait, ces dernières soulignent que cela les implique fortement pour éviter cette vacance.

Montage du projet

- Les communes trouvent difficile de répondre à **une forte demande d'installation de commerces en centres-bourgs alors qu'il n'y a pas de surfaces suffisantes** ou de local adaptés, dont les loyers seraient raisonnables pour des personnes nouvellement installées.
- Comment la création d'un commerce/épicerie en centre bourg peut-il être « rentable » et ne pas être une forme d'« esclavage » pour ceux qui s'y engageraient ? Il semble difficile de motiver des personnes dans cette voie dans notre configuration sociétale d'aujourd'hui : horaires importants, revenus aléatoires, concurrence des grandes surfaces ... par ailleurs, les conjoints travaillant à l'extérieur sont quasi obligés de donner un coup de main car beaucoup de travail pour une seule personne : **C'est un modèle qui risque de disparaître car peu attractif !**

- Il est souligné aussi la fragilité des commerces tenus par une seule personne (et unique dans le bourg de surcroît) car à la moindre difficulté (maladie du gérant, problème financier...), ils doivent souvent fermer n'ayant pas beaucoup d'autres options.
- L'association et l'implication des acteurs du territoire tels que l'établissement public foncier ou encore la CCI sont également citées comme une phase clef de l'élaboration du projet : rencontre des partenaires, étude de faisabilité...ainsi que l'association des habitants afin d'évaluer les besoins.
- Une possibilité pour rendre une opération « blanche » est celle de faire supporter au commerçant/locataire, le prix du remboursement d'emprunt (achat et/ou travaux). Cela étant, un commerce qui fonctionne est plus valorisant pour une commune qu'un bâtiment vide qui ne coûte rien mais ne rapporte rien non plus en termes de qualité de vie pour les habitants.

► Liens privés/publics

- Jusqu'où une commune peut-elle aller sans être targuée de soutenir un projet privé ? : les élus s'interrogent sur les limites de l'implication publique dans le soutien à une entreprise privée.
- Il faut peut-être réfléchir à des schémas différents aujourd'hui pour répondre aux questionnements liés aux liens public/privé : encourager et accompagner l'implication associative, le commerce « partagé » (entre plusieurs personnes, locaux, commerces...), les magasins de producteurs/circuits courts etc.
- La réussite d'un commerce dépend énormément de la (ou les) personne(s) qui en assure(nt) la gérance. Les communes, très conscientes de cet aspect, s'engagent souvent fortement dans le choix de LA personne qui leur semblerait être la mieux placée pour assurer la pérennité du commerce.
- Est souligné les incohérences qui subsistent entre une demande forte de la population d'avoir du commerce et des services dans un bourg et le manque de fréquentation de ceux-ci par les habitants, d'une façon générale plus encline à fréquenter les grandes surfaces et le e-commerce.

Arzano et l'épicerie associative « Épissure »

Bien qu'absente à cette rencontre, on peut évoquer l'exemple d'Arzano, commune de 1 400 habitants située en Finistère sud. Suite à la fermeture de l'épicerie du bourg, une association s'est créée pour renforcer la dynamique sur la commune autour d'un commerce alimentaire favorisant les circuits courts et une alimentation respectueuse de l'environnement.

La mairie, propriétaire du local a financé les travaux d'aménagement et accompagne et soutient ce projet depuis sa création. L'épicerie a ouvert le 6 mai 2015, avec un salarié et la participation très active des bénévoles. L'épicerie joue un rôle dans le lien social intergénérationnel, montrant bien que ce commerce de proximité répond aux attentes des consommateurs.

Le commerce aujourd'hui permet aussi de faire revivre deux autres commerces à proximité : la boulangerie en face et le bistrot à 100 mètres de là. Les trois commerces se sont unis pour proposer le « 100 mètres gourmand », une belle idée de coopération pour maintenir la vie et le commerce !

Le 100 mètres gourmand

« Découvrez notre nouvelle formule du midi ! »

Comment ça fonctionne ?

Étape 1 : Prenez un ticket bleu au « Régat d'épissure » (épicerie), puis payez la formule complète. N'oubliez pas vos tickets !

Étape 2 : Traversez la route pour aller chez « Maltrejean » (boulangerie). Présentez votre ticket vert et choisissez votre formule.

Étape 3 : Direction plein ouest, faites quelques pas pour arriver à votre destination finale : « le Triskel » (bar). Présentez votre ticket bleu, choisissez votre formule et dégustez votre formule sur place.

Formule disponible : du mardi au samedi, de 11h30 à 12h30	Tarif formule complète	sans alcool : 9 €
		avec alcool : 9,70 €

➤ Visite du bourg

Pour terminer la rencontre, M. le maire de Daoulas a fait découvrir le centre bourg de sa commune avant que les convives ne se rendent au restaurant pour partager un moment convivial où les discussions informelles ont pu se poursuivre.

Conclusion

Les élus des petites communes rurales qui souffrent souvent d'un certain isolement qui affecte le maintien de l'activité en centre bourg, développent des stratégies pour sauver leur(s) [dernier(s)] commerce(s) : une épicerie-dépôt de pain, un bar-tabac, un restaurant, un « tout-en-un »... Si chaque commune est un cas à part et que toutes les expériences ne sont pas transposables telles quelles, il n'en demeure pas moins que certaines recettes fonctionnent mieux que d'autres et le partage de celles-ci est propice à l'amélioration du problème auquel elles sont très nombreuses à être confrontées. Certains y parviennent, d'autres ont plus de difficultés. C'est la raison pour laquelle 57 élus de 30 communes se retrouvaient aujourd'hui pour chercher des recettes, des pistes pour sortir de ce qui peut parfois paraître comme une voie sans issue.



Annexe

► Les personnes présentes – 10 novembre 2015 - Daoulas

	Prénom	Nom	Fonction	Commune
	Philippe	Plouzane	Commana	Adjoint
	Andrew	Lincoln	Plouguerneau	Adjoint
	Henri	le Pape	Maire	Argol
	Gérard	Guen	1er adjoint	Botmeur
	Alain	Kerouanton	Conseiller	Botmeur
	Josiane	Guinvarc'h	Adjointe	Brasparts
	Marie-Thérèse	Le Roy	1ère Adjointe au maire	Briec
	Jean-Pierre	Caugant	Conseiller	Briec
	Raymond	Nihouarn	Conseiller	Briec
	Bruno	Servel	Ch dévpt 22/56	BRUDED
	Maiwenn	Magnier	Ch dévpt 29	BRUDED
	Marie	Garnier	ch mission	CAUE 29
	Morgane	Geffroy	Conseil. Commerces et services	CCI Brest
	Roger	Merrour		CCI Brest
	Guillaume	Brillant	Ch de projet habitat	CD 29
	Manon	Fily	Chargée mission	Com com Aulne maritime
	Guenaelle	Le Gall	Ch. Dévpt économique	Concarneau Cornouaille Agglo
	Nicole	Breunerc'h	Adjointe	Crozon
	Jean-Claude	Le Tyrant	Maire	Daoulas
	Julie	Prou	stagiaire	Daoulas
	Jean-Christophe	Poussin		Établissement public foncier de Bretagne
	Séverine	Fossey	Directrice	Finistère Ingénierie Assistance
	Emmanuelle	Rasseneur	Maire	Gourlizon
	Daniel	Ulrich	Adjoint	Gourlizon
	Annie	Julien	Adjointe	Gourlizon
	Joël	Kervella	Conseiller	Gourlizon
	Marie-Claude	Morvan	Maire	Hanvec
	David	Bickerton	Conseiller	Hanvec
	Anne	Marion	élue	Hanvec
	Chantal	Soudon	Maire	La Martyre
	Yvan	Moullec	adjoint	Landerneau
	Annick	Barré	Maire	Laz
	Véronique	Pereira	Maire	Le Cloître Saint-Thégonnec
	Martine	Madec	Adjointe	Le Cloître Saint-Thégonnec
	Geneviève	Tanguy	Maire	Le Faou
	Joël	Cann	Maire	Le Tréhou
	Hervé	Briant	Maire	Logonna-Daoulas
	Monique	Herrou	adjointe	Loperhet
	Jean	Crenn	Maire	Pencran
	Évelyne	Mascléff	Conseillère	Pencran
	Jocelyne	Plouhinec	Maire	Plogastel Saint Germain
	Philippe	Stéphan	1er adjoint	Plogastel Saint Germain
	Albert	Le Berre	Adjoint	Plogastel Saint Germain

	<i>Prénom</i>	<i>Nom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Commune</i>
	Christian	Keribin	Maire	Plogonnec
	Pascal	Le Goff	adjoint à l'urbanisme	Plogonnec
	Emmanuelle	Regueme	DGS	Plogonnec
	Jean-Jacques	Piton	Maire	Ploudiry
	Jean-Charles	Jacquemard	Conseiller	Ploudiry
	Guillaume	Maubian	Conseiller	Ploudiry
	François	Giroto	Maire	Plouégat-Moysan
	André	Floch	1er adjoint	Plouégat-Moysan
	Yvon	Le Cousse	Maire	Plougonven
	José	Guével	Adjoint	Plougonven
	Lise	Vauvert	Ch mission	PNRA
	Françoise	Péron	Présidente	PNRA
	Wilfrid	Vasseur	Conseiller	Roscanvel
	Yves	Guillou	Maire	Saint Rivoal
	Jean-Yves	Jacq	Adjoint	Saint Rivoal
	Hervé	Quéré	Adjoint	Saint Rivoal
	Jean-Yves	Le Grand	Maire	Saint-Nic
	Christine	Le Lièvre	Adjointe	Saint-Nic
	Monsieur	Le Gac	Adjoint	Scrignac
	Laurent	Ganivet	Maire	Séglien (56)
	Jean-Michel	Le Ray	Adjoint	Séglien (56)
	Madame	Péron	Porteuse projet	Séglien (56)
	Marie-Claude	Fouillard	Adjointe	Treflevenez

Total

CONTACT :

BRUDED - 19, rue des Chênes - 35630 Langouët - contact@bruded.org – www.bruded.org

PNRA – 15 place aux Foires – BP 27 – 29590 Le Faou - <http://www.pnr-armorique.fr/>

Les partenaires de BRUDED et/ou du PNRA :

