



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



Le maintien des commerces dans les centres bourgs : une gageure pour les élus en zone rurale ?

**Rencontre à Séglien (56)
16 décembre 2015**



Remerciements :

BRUDED remercie chaleureusement la commune de Séglien pour son accueil et son aide à l'organisation de cette matinée d'échanges entre élus.

Merci également aux différents intervenants et participants pour leurs précieux témoignages.

Un remerciement particulier à Henry-George Madelaine du Champ Commun et à Madame Philippe de la CCI du Morbihan

Programme de la matinée

9h15 Accueil par Laurent Ganivet, maire de Séglien, et Sarah Müller Co-présidente de BRUDED

9h30 Séglien (56) : les élus face à la fermeture brutale du bar-épicerie-dépôt de pain par Laurent Ganivet, maire

Les élus ont dû réagir dans l'urgence pour trouver un lieu temporaire où assurer eux-mêmes la continuité du service pain. Puis ils ont fait aménager un local communal qui abritera temporairement l'épicerie jusqu'à l'aménagement par la commune d'un nouvel espace. Une porteuse de projet serait salariée jusqu'à l'ouverture du nouveau commerce dont elle pourrait devenir à terme.

10h00 Plouegat-Moysan (29) : la création d'un bar-épicerie est une réussite par François Giroto, maire

La municipalité a fait une rénovation-extension d'un bâtiment communal face à la Mairie pour y créer le seul commerce du bourg. Les élus y ont cru malgré une étude financière peu optimiste. Ils ont raison car, 3 ans après, c'est une réussite : l'affaire est prospère et le bourg revit !

10h30 Guéméné sur Scorff (56) : lancement d'une étude sur la redynamisation de bourg par René Le Moullec, maire

La commune bénéficie du soutien de Foncier de Bretagne pour réaliser une étude sur la redynamisation du centre bourg. La municipalité de cette cité de caractère et marchande en attend des pistes pour relancer l'activité des commerces.

11h00 Monteneuf (56) : projet de bar associatif avec création d'une SCIC par Daniel Huet, maire et Henry-George Madelaine, SCIC Le Champ commun

Le bar va être racheté par la commune. Son réaménagement et sa gestion seront assurés par une association d'habitants regroupés ensuite au sein d'une SCIC. La municipalité est accompagnée dans sa démarche par les co-fondateurs de la SCIC du « Champ commun », à Augan (56).

11h30 Débat : des raisons de croire au commerce de proximité en zone rurale ?

La disparition des commerces dans les communes rurales n'est pas une fatalité : plusieurs expériences réussies démontrent qu'il faut encore y croire.

12h15 Déambulation dans le bourg et visite de l'épicerie de secours

12h45 Déjeuner

Les communes représentées

La rencontre a réuni 35 personnes représentant 23 communes :

Adhérentes à BRUDED : Bieuzy les Eaux (56), Cléguérec (56), Concoret (56), Guiscriff (56), Guéméné sur Scorff (56), Hénon (22), Kergrist (56), Monteneuf (56), Muel (35), Persquen (56), Plouegat-Moysan (29), Pluméliau (56), Séglien (56), Silfiac (56), La Vraie-Croix (56)

Non adhérentes : Berné (56), Guern (56), Kergrist-Moëlou (22), Langoëlan (56), Laniscat (22), Lanvénegen (56), Lignol (56), Saint-Allouestre (56)

Le contexte

Le maintien des commerces au cœur des bourgs est de plus en plus difficile dans un très grand nombre de communes, qu'elles soient rurales, urbaines ou littorales. C'est un enjeu majeur pour leur développement et leur attractivité, mais aussi pour la préservation du lien social. Les élus l'ont bien compris et ils sont de plus en plus nombreux à se mobiliser et à s'impliquer pour trouver des solutions, parfois très innovantes.

Les zones rurales du centre Bretagne sont particulièrement confrontées au déclin du commerce de proximité. C'est pourquoi cette rencontre était centrée sur les problématiques spécifiques de ces territoires, en s'appuyant sur des expériences différentes, avec l'objectif de montrer que ce n'est pourtant pas une fatalité.

Mots d'accueil

Sarah Müller, coprésidente de BRUDED a rappelé que BRUDED est un réseau de partage d'expériences entre élus. Les rencontres thématiques s'appuient sur les témoignages de ceux qui ont déjà fait afin que leurs retours puissent nourrir les réflexions de tous les participants et les échanges entre eux. L'objectif est de montrer des possibles, de donner des éléments concrets sur les projets, de transmettre l'envie de faire et de partager.

➤ Séglie (56) : les élus face à la fermeture brutale du bar-épicerie-dépôt de pain

Le contexte

Cette commune de 720 habitants est située à 6 kms de Guémené sur Scorff et à 15 kms de Pontivy. L'agriculture est l'activité principale et il n'y a aucune zone d'activité ou commerciale.

Début septembre, les élus ont dû réagir dans l'urgence pour trouver, dans un premier temps, un lieu temporaire où assurer eux-mêmes la continuité du service pain. Puis ils ont fait aménager un local communal qui abritera temporairement l'épicerie jusqu'à l'aménagement par la commune d'un nouvel espace, d'ici deux ans. Pour tenir l'épicerie, la commune a embauché à temps partiel une personne qui est intéressée par le futur projet communal.



Laurent Ganivet, Maire

Des élus en état d'urgence pour assurer la continuité du service à la population

La municipalité travaillait déjà depuis quelques mois sur un projet avec différents partenaires (CCI, Pontivy communauté) afin d'anticiper la fermeture prévisible du bar-tabac épicerie-dépôt de pain, du fait que la propriétaire avait largement dépassé l'âge de la retraite. Bien qu'ayant des contacts réguliers avec cette personne, les élus n'ont été avertis de sa décision de fermeture définitive qu'une semaine avant.

Dans l'urgence, Laurent Ganivet a réuni la municipalité pour constituer un groupe de travail avec comme premier objectif de trouver un local pour assurer la continuité du service pain :

- La municipalité est informée en début de semaine de la fermeture du commerce le dimanche soir
- Un groupe de travail est constitué. Il aménage un local provisoire pour assurer la vente du pain et un accord est trouvé avec le boulanger de Guémené sur Scorff
- Première semaine : les élus se relaient pour distribuer le pain et planchent pour trouver une autre solution et un local plus adapté.

- Les semaines suivantes :
 - Le service est assuré (tous les matins) en semaine par une employée communale et une habitante bénévole, par les élus le week-end
 - La municipalité récupère un bâtiment occupé par la paroisse et entreprend des travaux d'aménagement pour y installer une épicerie temporaire. Élus et bénévoles mettent la main à la pâte.
 - Négociation avec la grande surface et le boulanger de Guémené sur Scorff pour qu'ils pratiquent des prix identiques à ceux proposés là-bas.
 - Les élus se mettent d'accord avec une porteuse de projet en recherche de commune pour s'installer. Elle accepte de gérer l'épicerie avec le statut d'employée communale bénéficiant d'un contrat CAE d'un an, renouvelable.
- Mi-novembre : inauguration de la nouvelle épicerie en présence de très nombreux habitants et élus du territoire.
 - Création d'une régie de recettes et d'un budget annexe obligatoire.
 - Les premiers résultats sont encourageants
- Mi-décembre : première rencontre avec l'Établissement Foncier de Bretagne pour envisager le portage d'un bâtiment du centre bourg qui deviendrait le nouveau commerce d'ici deux ans. Sa gestion serait confiée à la salariée actuelle, si se confirme son adaptation au métier d'ici là.

Les points forts de l'intervention de Laurent Ganivet

- **La priorité a été d'assurer la continuité du service à la population** sans se poser de questions ni trop se préoccuper du côté administratif.
- **La solidarité de nos fournisseurs, des élus, l'aide du trésorier principal** ont grandement contribué à la mise en place rapide d'une solution de transition qui garantit néanmoins un service de proximité pour ceux qui en ont le plus besoin : personnes âgées et personnes sans moyen de transport.
- **Nous ne pouvions accepter qu'il y ait rupture dans le lien social** qu'apporte le commerce de proximité.
- **Chacun sur la commune doit jouer le jeu pour que le commerce de proximité soit viable.** Les associations sont fortement conviées à s'y approvisionner.
- **On fera le point dans un an.** Nous saurons alors si ce projet est viable et si notre porteuse de projet est motivée pour continuer cette aventure.
- **Dans une commune rurale, la réussite d'un commerce dépend principalement de la personne qui le tient.**

Paroles de participants

Léon Quilleré, maire de Bieuzy : *« Sans financement public, le commerce de proximité ne peut pas être rentable. Un allègement des charges améliorerait directement le revenu ou permettrait de proposer des prix équivalents à ceux de la ville »*

Gérard Le Roy, maire de Saint-Allouestre : *« Le portage par la communauté de communes est à double tranchant. En cas de vacance, la commune n'a pas de marge de manœuvre sur les loyers pour faciliter la reprise. Les éventuels repreneurs sont vite découragés par le coût de la reprise, loyer et mobilier. »* ■

➤ Plouegat-Moysan (29) : la création d'un bar-épicerie est une réussite

Le contexte

C'est une commune rurale de 670 habitants proche de la RN 12, à 15 minutes à l'Est de Morlaix dans le Trégor finistérien. Cette situation privilégiée et un prix de foncier abordable la rendent attractive pour de nouveaux habitants.

La construction d'un bar-épicerie en 2011 et d'une nouvelle mairie en 2013 ont permis de redynamiser le bourg. Le pari de recréer un commerce était pourtant loin d'être gagné d'avance, mais la volonté farouche des élus de le faire contre vents et marée et le choix de la bonne personne pour la gérance ont permis la réussite de ce projet.

Un projet auquel seuls les élus croyaient et qui a été bien subventionné



François Giroto, Maire

Quand le bar-alimentation-tabac, seul commerce du bourg, ferme en 2009 la municipalité rachète la licence IV à ses propriétaires, dont le peu d'implication dans la vie locale a pesé sur la fréquentation de leur établissement.

Afin de relancer une activité dans ce bâtiment, la commune demande à des représentants de grandes enseignes de réaliser une étude de marché. Les conclusions ont été négatives : rénovation coûteuse et affaire pas rentable. La commune ne se décourage pas pour autant. Une enquête auprès de ses habitants pour connaître leurs attentes pour un commerce de proximité apporte des retours encourageants et l'opportunité de réaliser une rénovation-extension l'ancienne école située face à la mairie, avec création d'un logement indépendant à l'étage, les convainc définitivement de se lancer malgré les avis négatifs des experts.

La CCI leur sera alors d'un grand appui dans le montage des dossiers de financement pour le FISAC et dans le choix de la future gérante qui a fait l'unanimité des deux côtés.

Les élus n'ont pas été découragés par la perte de l'agrément tabac dont la translation n'a pu être faite dans les délais, à un mois près. La vente de tabac offre un service et génère une fidélisation de la clientèle mais n'apporte quasiment aucun revenu : elle a seulement le droit de revendre du tabac, en appliquant une petite marge (rien à voir avec celle touchée par les bureaux de tabac)..

La commune a bénéficié de subventions importantes et notamment du FISAC pour 28%.

COMMERCE / LOGEMENT	
Coût des travaux HT (€)	284 590
Frais architecte	28 459
Total HT	313 049
TVA	61 357
Total TTC	374 406
fctva	57 658
Coût réel	313 748
Subventions (68 %)	
DGE	23 300
ECOFAUR	33 300
Sub Parlementaire	3 300
DDR	21 000
MORLAIX COM	34 635
MORLAIX COM (dernier commerce)	25 000
CG 29 (dernier commerce)	11 401
FISAC	62 257
TOTAL	214 193

Le très bon chiffre d'affaires de l'Oasis

Le bar-alimentation a très bien fonctionné dès le départ et le chiffre d'affaires est en hausse constante malgré les travaux d'aménagement du bourg qui ont pu le rendre difficile d'accès. A noter qu'à défaut d'agrément tabac, la gérante revend avec une petite marge du tabac acheté dans le débit d'une commune voisine.

Ces très bons résultats ont valu à Sabine Marrault d'être **lauréate d'un des 6 prix des Espoirs 2015 de l'économie du Finistère**. Pour les CCI, ils ont fait preuve d'une grande persévérance pour « créer leur boîte » dans des territoires qui ont besoin du lien social. Cette récompense est dotée d'une enveloppe de 2 500 € ainsi qu'une formation d'une valeur de 1 000 €.

Les clefs de la réussite

- Une **volonté politique affirmée** de la municipalité
- **L'aide de partenaires extérieurs** pour monter les dossiers de subventions
- Des **subventions importantes**
- Une **gérante** qui avait de l'expérience dans le commerce, dynamique, hypermotivée, dotée d'une personnalité rayonnante.
- Un aménagement des espaces pour optimiser leur fonctionnalité
- Un **logement communal à l'étage, indépendant** et non compris dans le bail commercial

Paroles de participants

Madame Philippe, CCI 56 : « **Le choix de la personne est effectivement primordial dans la réussite du projet. Vous avez la chance d'avoir trouvé une personne d'exception car le chiffre d'affaires est largement supérieur à la moyenne pour ce type de commerce. Dans nos études de faisabilité, nous nous basons sur des moyennes et c'est notre rôle d'être vigilant à ce que les porteurs de projets soient parfaitement conscients du peu de rentabilité d'un commerce de proximité.** »

Léon Quilleré, maire de Bieuzy : « **La réussite du projet dépend aussi de l'environnement commercial dans les communes voisines, de la distance avec une zone commerciale. S'il n'y rien dans les environs proches, il est possible de capter de la clientèle extérieure.** » ■

➤ Guémené sur Scorff (56) : lancement d'une étude sur la redynamisation de bourg

Le contexte



René Le Moullec- Maire

Cet ancien chef-lieu de canton de 1 171 habitants, petite cité de caractère, est encore doté de tous les services (52 commerces y compris les artisans). La commune, très petite (117 hectares), bénéficie notamment de retombées économiques liées à la présence d'un hôpital qui va être prochainement reconstruit aux portes de la ville, sur les terres de la commune de Locmalo. Pour autant, comme beaucoup d'autres communes du centre Bretagne, elle est confrontée à une fragilisation de son centre bourg. Cette situation lui a valu d'être retenue pour candidater à l'appel national à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres bourgs en 2014. Bien que non lauréate, la Préfecture de région Bretagne a décidé d'accompagner la commune et de mobiliser des moyens pour soutenir la mise en œuvre de ce projet.

Deux objectifs prioritaires : revitalisation du centre bourg et reconversion du site de l'hôpital

C'est une **étude globale** qui vient d'être confiée à une équipe pluridisciplinaire avec les objectifs suivants :

- **Éviter la fermeture des commerces**
- **Trouver de nouveaux commerçants**
- Accueillir de nouveaux habitants pour maintenir la vie sociale et économique du bourg
- Préserver la qualité urbaine et architecturale du bourg, lutter contre la vacance et la dégradation des biens bâtis
- Trouver un projet de reconversion pour le site de l'hôpital après son déménagement
- Développer des continuités et l'attractivité des espaces publics

Pour la municipalité tout est lié. Il s'agit d'un projet sur le long terme auquel la population sera étroitement associée.

Pour le commerce, la municipalité a fait les constats suivants :

- **La moitié des commerçants locaux aura l'âge de la retraite dans les 5 ans.** Ils ont légitimement le souhait de vendre leur affaire ou leur bâtiment s'ils ne trouvent pas preneurs.
- La nouvelle génération de repreneurs ne souhaite pas investir immédiatement dans l'achat d'un bien immobilier.

Ces attentes divergentes risquent de se traduire par une vacance des commerces et, à terme, par la vente des bâtiments pour du seul logement. Ce qui diminuerait la surface commerciale du centre bourg et son attractivité.

La municipalité veille à préserver l'équilibre commercial entre le centre et la zone commerciale

La municipalité est convaincue que c'est la synergie entre le centre et la grande surface qui renforcera le dynamisme commercial de la commune. Elle est vigilante à la préservation de cet équilibre quand cela lui paraît important. Parmi les actions importantes :

- Acquisition de deux bâtiments classés, anciens commerces, avec portage financier de l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Ils redeviendront des espaces commerciaux avec logements aux étages. Le coût important de leur rénovation et les contraintes architecturales empêchaient un rachat par des privés.
- Accord pour l'agrandissement de la grande surface à la condition qu'il n'y ait pas de création de cellules commerciales
- Refus de laisser la pharmacie quitter le centre bourg

Paroles de participants

Martine Auffret, adjointe à Cléguérec : « *Nous avons inscrit dans le PLU notre volonté politique de préserver la vocation des locaux commerciaux du centre bourg. C'est un levier d'action concret dont les élus doivent se saisir* »

Madame Philippe, CCI : « *Si le fonds de commerce ne trouve pas acquéreur, il est encore possible de vendre le pas de porte* » et « *Il est possible d'obtenir des dérogations pour la mise en accessibilité dans la cas de reprises de commerces* » ■

➤ Monteneuf (56) : projet de bar associatif avec création d'une SCIC

Le contexte

Chaque année, ce sont 40 000 visiteurs qui viennent dans cette commune qui joue la carte du tourisme vert. Ses atouts sont nombreux : le site archéologique des menhirs, des landes classées espace remarquable de Bretagne, un éco-centre, l'auberge des Voyageurs qui propose 800 jeux du monde entier. Pour autant, la situation du commerce local est fragile et la municipalité a dû s'impliquer pour éviter la disparition de la boulangerie-épicerie et du restaurant. C'est à nouveau le cas avec le rachat de l'unique bar du bourg, fermé depuis plusieurs mois et sur le point d'être vendu pour être transformé en logement. Elle a utilisé son droit de préemption. Pour faire revivre ce lieu indispensable important pour le projet social qu'elle défend, la municipalité a lancé appel aux habitants qui seraient intéressés pour l'animer et le gérer.



Daniel Huet, Maire
Henry-George Madelaine, Champ Commun

Un projet porté par la commune et des habitants, accompagné par la SCIC du Champ commun

Depuis quelques années la population a été largement associée aux projets phares de la commune : plan de développement qui s'est concrétisé par un PLU adopté en 2014 et aujourd'hui le projet d'écolotissement. Les habitants sont aussi sollicités à l'occasion de chantiers participatifs. **Une culture du faire ensemble s'est ainsi développée** et l'idée d'un bar associatif proposée par la municipalité a rapidement suscité de l'intérêt chez une trentaine de personnes.

Quand il s'est agi de faire l'étude de faisabilité, élus et groupe de travail ont convenu qu'elle ne pouvait être réalisée avec une approche classique. Ils se sont alors tournés vers les co-fondateurs du Champ-commun situé dans la commune voisine d'Augan, pour leur expérience dans le projet associatif et dans le montage de SCIC

Le Champ Commun à Augan (56) : une expérience innovante

Créé en 2009, sans aucun soutien public, le lieu propose une alimentation générale, un bar-café-concert dans le village d'Augan avec une activité de production de bières (micro-brasserie). En chiffres c'est :

- 620 000 € de chiffre d'affaires
- 7,5 équivalents temps plein pour la coopérative et 16 emplois au total avec les associations associées présentes sur le site.
- 153 associés au sein de la SCIC qui ont investi 129 500 €.
- L'épicerie fait travailler plus 50 producteurs locaux bios ou durables
- La SCIC est en excédent depuis 2 ans
- Le projet n'a bénéficié que de 8 000 € de subventions du Conseil général du Morbihan
- Une activité de formation est en cours de développement.
- Autour de la SCIC se développe un pôle de l'économie sociale et solidaire sur le Pays de Ploërmel ■

Où en est le projet ?

- L'étude faite par le Champ Commun a été financée à hauteur de 2 500 €
- **Le projet « politique » et les usages ont été définis dans un cahier des charges**
- Le coût du rachat du bâtiment et de la licence IV et des travaux à faire est estimé à 200 000 €
- Les subventions espérées : FISAC, Contrat de partenariat Pays-Région, Fond de concours avec la Communauté de Guer. L'État et le Département ne financeront pas.
- La commune n'a pas les moyens de mettre plus de 70 000 € au total
- L'association créée récemment regroupe 16 habitants prêts à s'investir
- La commune vient de signer le compromis de vente
- Ce qui reste à définir : Qui va faire les travaux compte-tenu des contraintes financières de la commune ?

Retour d'expériences sur le Champ commun et l'économie sociale et solidaire (ESS)

Henry-George Madelaine est sociologue de formation, spécialiste de l'ESS et expert dans le montage des coopératives. Il défend les valeurs de l'économie de proximité et réfute l'idée du déclin du commerce local comme une fatalité. Il souligne l'importance du projet politique dans tout projet, qu'il soit public ou associatif. Parmi ses réflexions :

- **La priorité c'est de définir ensemble le projet politique. L'étude économique vient après**
- **La gouvernance est essentielle : elle doit être collective et avoir une âme**
- La SCIC permet une participation des collectivités et la mobilisation citoyenne
- La coopérative a pour objectif de créer les emplois qui sont nécessaires pour assurer des heures d'ouverture importantes
- Nous assumons le déficit de l'activité culture du bar car cela fait partie de notre projet politique
- Les grandes surfaces sont clairement nos adversaires
- **Il est temps que les décideurs politiques et économiques changent leur regard sur les projets économiques alternatifs, car c'est l'avenir en monde rural. Les porteurs de tels projets sont de plus en plus nombreux et ils doivent être soutenus tout autant que les autres.**



La partie épicerie

Paroles de participants

Yann Jondot, maire de Langoëlan : *« On ne peut être qu'étonné par la réussite de votre projet et l'implication des habitants mais cela ne me semble pas possible partout »*

Réponse d'Henry-George Madelaine : *« Il faut d'abord être convaincu que cela puisse se faire. Sans doute pas du jour au lendemain, mais plutôt de manière progressive en mettant en place une démarche participative comme cela a été le cas à Monteneuf »* ■

➤ Séglien (56) : Visite de l'épicerie

La matinée s'est terminée par la visite de l'épicerie accueillie par Carine Péron, salariée par la commune. Elle a expliqué que le démarrage était encourageant. Le pain, les gâteaux et les fruits sont les produits qui sont les plus demandés (avec un café qu'elle ne peut pas proposer à ce jour !). Elle a souligné les retours satisfaits de nombreux habitants et des personnes âgées en particulier.



Carine Péron (à gauche), salariée, accueille les élus



Madame Philippe/CCI explique son rôle

Conclusion

Oui, on peut agir pour maintenir le commerce dans les centres bourgs des zones rurales. C'est ce qu'ont affirmé les participants à cette matinée d'échanges. C'est affaire de volonté politique pour les élus et d'implication pour les habitants. Il faut s'entourer de partenaires en phase avec le projet, trouver les bonnes personnes pour tenir l'affaire, sortir des sentiers battus...

Ce qui pourrait être résumé ainsi :

- **Anticiper** : pour être prêt à la fermeture du commerce, à la vente d'un bâtiment...
- **Se donner les moyens d'agir** : PLU, Droit de préemption, référentiel foncier, portage par l'EPFB...
- **Définir et affirmer le projet politique**
- **S'entourer des bons partenaires** : EPFB, CAUE, CCI, structures alternatives comme le Champ commun...
- **Choisir la/les bonne(s) personne(s)** : particulièrement pour la reprise du dernier commerce
- **Pratiquer la concertation** : avec tous les acteurs concernés...commerçants, habitants, ...
- **Oser l'innovation** : projet associatif, projet mixte avec habitat indépendant, ...

CONTACT :

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

Les partenaires de BRUDED :

