



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Sainte-Anne-sur-Vilaine (35)

Installation et soutien des commerces de proximité par une petite commune

La commune possède une boulangerie, une supérette, un coiffeur et un café multi-services tous situés sur la place centrale du bourg. Cette offre commerciale de proximité est activement soutenue par les élus et concourt au développement de cette petite commune!

La commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine compte un peu plus de 1000 habitants, et est située à 10km de la Route des Estuaires, entre Redon et Bain-de-Bretagne. La municipalité a acquis au fil des années des terrains en cœur de bourg qui accueilleront bientôt un lotissement communal. En parallèle, les élus portent une politique volontariste de soutien aux commerces du bourg.

➤ Des commerces de proximité

Le bourg possède une boulangerie, une supérette, un coiffeur et un café multi-services : bar, tabac, presse, pizzas à emporter, station essence, point poste. Ces 4 commerces ont tous été soutenus par la municipalité, en fonction de leurs besoins spécifiques. « Dans nos petites communes, le commerce a besoin du soutien de la municipalité pour vivre et se développer » témoigne Jean-Michel Gaudichon, maire.

➤ Un nouveau local pour la boulangerie et l'épicerie

En 2012, les élus se sont mobilisés pour maintenir la boulangerie qui était installée en face de l'église dans des locaux exigus et vétustes. Pour cela, ils ont acquis une parcelle voisine et tout aussi bien située, qui était en friche, pour y construire un bâtiment commercial destiné à accueillir une épicerie et la boulangerie. L'agence d'architecture Cavaro (Pornichet – 44) a été missionnée pour la conception du bâtiment. Celui-ci présente un mur



La boulangerie et l'épicerie sont installées dans des locaux construits par la commune en face de l'église

de pierres et s'intègre harmonieusement dans les volumes des bâtis environnants. « Il y a 215 m² pour la boulangerie dont 115 m² de surface de vente, et 200 m² pour l'épicerie. Les locaux sont spacieux et bien équipés pour que les commerçants aient de bonnes conditions de travail ».

➤ Un four en location avec option d'achat

Initialement, l'ancien four à fuel du boulanger a été installé dans les nouveaux locaux, « mais ce n'était pas une très bonne idée avec le recul » se remémore M. Gaudichon. « Quand le four est tombé en panne au bout de 4 ou 5 ans, nous avons acheté un four électrique que nous mettons à disposition du boulanger ». La municipalité a retenu le principe de la location avec option d'achat : l'artisan lui verse un loyer mensuel de 200€,

Boulangerie, épicerie: budget équilibré

Budget total : 468 347€

Dépenses

Travaux.....384 887€

Maitrise d'oeuvre.....37 011€

Bureaux de contrôle.....6 948€

Assurance dom. ouv..... 4 000€

Achat du matériel.....35 5 000€

Recettes

Dpt - Solidarité territ....122 791€

CC BPLC.....130 000€

Commune.....215 555,77€

Loyers mensuels : 2 x 320 € HT

Amortissement sur 30 ans. ■

et bénéficiera d'une proposition d'achat au bout de 6 ans. Le montant correspondra au prix d'achat du four, déduction faite des loyers versés et des subventions reçues par la commune.

➤ Des affaires qui roulent !

La boulangerie comme l'épicerie paient un loyer de 320 € HT. Suite à une liquidation judiciaire de la boulangerie en 2016, un couple s'est installé avec le souhait de travailler de façon artisanale et en lien avec les producteurs locaux. Aujourd'hui, la boulangerie tourne à bon régime et propose près d'une dizaine de spécialités de pains. Elle approvisionne un dépôt de pain à Langon, et un distributeur à Pierric. Côté épicerie, il y a eu une reprise d'activité récente par une nouvelle gérante qui travaille avec des produits locaux. Le chiffre d'affaire progresse.

➤ Aide à l'installation d'un coiffeur

Lorsque l'équipe de M. Gaudichon a été élue en 2014, elle a poursuivi la démarche en répondant à la demande de locaux d'un coiffeur d'une commune voisine. Il a été installé sur la place du bourg, dans des locaux com-

“ Nous maintenons un dialogue quotidien avec les commerçants, pour les soutenir dans la pérennisation et le développement de leur activité. Cette proximité, c'est la force de nos petites communes! ”



Jean-Michel Gaudichon, maire

munaux qui ont été rénovés pour un coût de 32 000 €HT. Un loyer modeste de 300€HT / mois pour une surface de 30 m² a été mis en place.

➤ Soutien à la diversification du bar-tabac

La commune bénéficie d'un café tabac point poste ; il s'agit du seul commerce de la commune installé dans des locaux privés. La gérante souhaitant y développer une offre de restauration, les élus ont été vigilants à maintenir le dialogue sur ses besoins au fil des années, pour pouvoir soutenir son activité et y répondre en cas d'opportunité. C'est ainsi qu'ils ont préempté le bâtiment mitoyen du café lors de sa mise en vente en 2018. La commune a décidé de porter la rénovation de l'ensemble de la maison en la divisant en 2 parties :

-La première, mitoyenne du café, a été réaménagée pour créer une grande salle de restauration en rez-de-chaussée, et une seconde salle à l'étage. Le mur porteur séparant les 2 bâtiments, large de plus de 80 cm, a été percé pour créer une circulation entre les 2 espaces. Ces locaux d'environ 90 m², assortis d'une terrasse et d'un jardin, vont être loués par la commune à la commerçante. Le contrat de location inclue une option d'achat au bout de 6 ans.

-La seconde partie du bâtiment a été aménagée en logement avec jardin privatif sur l'avant, puis mise en location par la commune.

L'ensemble de la façade du bâtiment a été ravalé dévoilant une belle façade de pierres jointoyées au sablé chaux, qui contribue à l'embellissement de la place de l'église. Un terrain de pétanque va également être aménagé par la commune. L'inauguration de cette extension prévue fin 2020, a été reportée en raison des restrictions sanitaires. Mais la gérante ne baisse pas les bras et propose des poulets rôtis à emporter en attendant des jours meilleurs ! ■



L'iliz Kafé et sa salle de restauration aménagée dans la maison mitoyenne. En médaillon, l'état avant travaux.

Extension du bar pour le restaurant : budget

Budget total : 150 117€

Dépenses

Acquisition maison.....46 171€

Travaux.....84 538€

Maitrise d'oeuvre.....18 000 €

Mission SPS.....1 408 €

Recettes

Dpt - FSDAASP.....20 273€

BPLCté Sub° DD.....5 413€

Commune.....124 430€

Loyers mensuels (90m²) : 600€ avec option d'achat après 6 ans.

Amortissement sur 18 ans. ■

CONTACT :

Jean-Michel Gaudichon, maire / 02 99 08 62 01/ mairiesteannesurvilaine@

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

