

Revitalisation des centres-bourgs par le commerce : retours d'expérience

Ce document, élaboré en partenariat entre l'EPF Bretagne, les CCI de Bretagne et BRUDED à l'occasion du colloque du 7 juin 2016 sur la Revitalisation des centres-bourgs, rassemble 5 fiches présentant des démarches conduites sur le territoire breton pour soutenir, préserver et développer le commerce de centralité.

Ces quelques expériences ne composent pas un panorama exhaustif des outils et leviers mobilisés en Bretagne. En revanche, le panel présenté souhaite embrasser un spectre élargi de pistes d'actions possibles à conduire. Ces pistes d'actions portent notamment sur la planification, qu'elle soit stratégique dans le cadre d'un SCoT ou urbaine en mobilisant le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Mais les démarches peuvent également concerner le volet animation, par exemple auprès des propriétaires de cellules commerciales à louer ou de porteurs de projets, ou encore l'action opérationnelle que peuvent mener directement les collectivités par l'acquisition de murs et fonds de commerce. Cette première compilation de fiches a vocation à être complétée à l'avenir par la présentation de nouveaux retours d'expériences.

La mobilisation, seule, d'un outil ne peut constituer une fin en soi. Il importe que les leviers mobilisés le soient dans une approche globale tenant compte des facteurs de commercialité, à une échelle cohérente et dans une réelle démarche de projet de revitalisation pour la centralité.



SOMMAIRE

Fiche 1 : Mobiliser le volet Commerce du SCoT, outil de régulation des implantations commerciales et de préservation du commerce de centralité.

▷ L'expérience du SCoT du Pays de Redon – Bretagne Sud p. 03

Fiche 2 : Préserver et développer les commerces de proximité en mobilisant le contenu du Plan Local d'Urbanisme et en activant le droit de préemption commercial.

▷ L'expérience de la ville de Mordelles p. 05

Fiche 3 : Sensibiliser les propriétaires aux enjeux d'adaptation des loyers aux conditions de rentabilité des entreprises

▷ L'expérience de la ville de Quintin p. 07

Fiche 4 : Accompagner l'installation de commerces en centralité dans le cadre d'une opération mixte habitat/commerce.

▷ L'expérience de l'opération mixte habitat/commerce de Laignelet p. 09

Fiche 5 : Créer une épicerie associative pour redynamiser le centre-bourg et préserver le lien social.

▷ L'expérience de l'épicerie associative d'Arzano p. 11

Mobiliser le volet Commerce du SCoT, outil de régulation des implantations commerciales et de préservation du commerce de centralité

Revitalisation des centres-bourgs par le commerce – retours d'expériences

Pays de Redon – Bretagne Sud (35, 44, 56) – 43 communes – 81 183 habitants

Extrait du DOG du SCoT approuvé du Pays de Redon p.58

L'organisation commerciale équilibrée à l'échelle du territoire du pôle majeur ne doit pas être remise en cause. Aussi, l'orientation retenue est de ne pas autoriser de transfert des Grandes Surfaces Alimentaires existantes en périphérie urbaine, mais de permettre leur développement in situ. Les PLU veilleront à la mise en application de cette orientation d'aménagement du territoire.

1 - Objectif de la démarche

« Revitaliser un bourg n'est pas un projet en soi, qui se limiterait au périmètre du noyau du village (ou de la petite ville). C'est un projet de territoire. On ne rend pas un bourg attractif si on fabrique, à quelques centaines de mètres, une concurrence (déloyale)... » Ces propos issus du rapport Bonnet remis le 26 décembre 2015 à la ministre Sylvia Pinel, résonnent d'un écho tout particulier pour ce qui relève du commerce. Ils mettent en exergue le rôle déterminant de la planification stratégique dans les démarches de revitalisation des centralités. À travers son volet Commerce, le SCoT constitue dans ce contexte l'outil privilégié pour organiser le développement commercial à l'échelle d'un territoire élargi. Rédigé en lien avec les services consulaires, le SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud, approuvé le 14 décembre 2010 et aujourd'hui en cours de révision s'attache ainsi à réguler les implantations et à préserver le commerce de centralité.

2 - Contexte du territoire

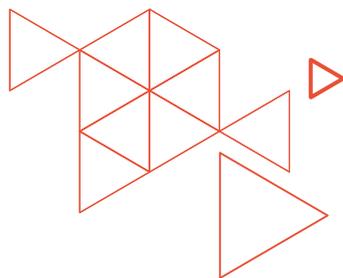
Le territoire du Pays de Redon-Bretagne Sud, situé au carrefour de l'Ille-et-Vilaine, de la Loire-Atlantique et du Morbihan est organisé autour de l'agglomération de Redon. Le Pays est particulièrement marqué par l'importance des emplois industriels (Yves Rocher, sous-traitants automobiles, BIC, ASTEEL (électronique), We are aerospace Group, ...). À l'inverse l'emploi tertiaire est moins présent que sur d'autres territoires. Le pôle de Redon présente une part importante d'emplois publics liés à la présence du centre hospitalier et des équipements scolaires d'importance. À l'échelle du

Pays, l'économie résidentielle représente 53 % des activités économiques et constitue un moteur important et un gisement d'emplois pour le commerce. Le diagnostic du SCoT indique que le territoire bénéficie, en matière de commerce, d'un niveau de desserte commerciale plutôt cohérent.

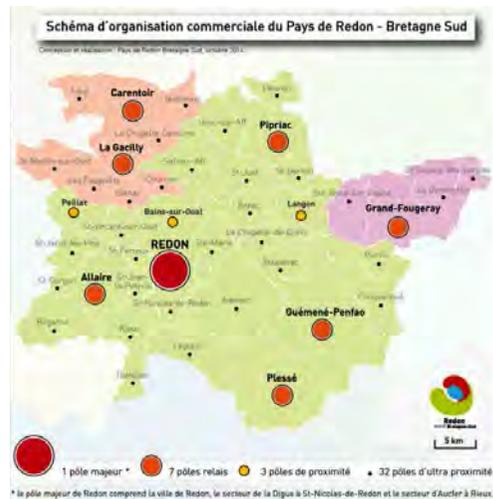
La zone de chalandise commerciale de l'agglomération redonnaise répond aux besoins de proximité dans un rayon de 10 km mais également à l'ensemble des besoins exprimés sur un bassin d'environ 120 000 habitants. Un certain nombre de commerces d'équipements de la personne et de la maison se sont implantés dans les secteurs commerciaux périphériques dans les années 90. Toutefois, il convient de noter le développement d'un parc commercial de centre-ville entre Redon et Saint Nicolas de Redon. Si le développement de ces parcs commerciaux permet au territoire de renforcer son attractivité, il a fragilisé certains types de commerces implantés en centre-ville du fait d'une mauvaise gestion des localisations prioritaires des commerces.

3 - Démarche menée

Le SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud élaboré en lien avec la CCI de Rennes porte un regard vigilant sur l'organisation du commerce sur le territoire. Au sein du document, la structuration de l'armature commerciale se pose en lien direct avec l'armature urbaine. Cette dernière s'organise autour d'un pôle urbain (le Grand Redon), de pôles relais et d'une armature de bourgs et de villages, premier niveau de la proximité. À chaque strate de cette armature urbaine correspond une organisation



Extraits du DOO du SCoT du Pays de Redon – Bretagne Sud (projet arrêté le 22/03/2016)



commerciale spécifique répondant à l'enjeu global de « recentrer la dynamique territoriale par l'économie ». Dans ce contexte le pôle urbain est autorisé par le SCoT à accueillir des commerces de grandes tailles tant en alimentaire qu'en commerce spécialisé. Les pôles relais se structurent de leur côté autour d'un supermarché et de commerces traditionnels. Dans les pôles de proximité, maillant le reste du territoire, prennent place superettes et commerces de centres-bourgs. Le SCoT a ainsi pour objet de réguler les implantations commerciales afin de satisfaire au mieux les besoins des habitants en leur proposant un maillage de proximité pour leurs achats courants à l'appui d'un pôle majeur (le Grand Redon) suffisamment bien équipé pour se poser en alternative aux pôles de Rennes, Nantes, Saint-Nazaire et Vannes.

Les prescriptions du SCoT agissent en outils régulateurs d'aménagement du territoire et produisent leurs effets en amont des dispositions des PLU.

Sur la commune de Redon, elles ont encouragé élus locaux et acteurs économiques à approfondir leur réflexion pour le développement *in situ* d'un supermarché en cœur de ville, un temps tenté par une délocalisation sur un terrain vierge en limite urbaine. Son apport à la centralité ayant été jugé essentiel à l'animation de la vie urbaine de Redon notamment dans le cadre du déploiement du pôle d'échange multimodal de la gare TGV de Redon.

Au-delà de son caractère réglementaire, le SCoT permet également d'instaurer, en amont des dépôts de dossiers, un dialogue construit avec les enseignes commerciales et leurs promoteurs immobiliers.

POUR EN SAVOIR PLUS

SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud
Dominique Julaud, Président,
Christophe Bidaud, Directeur,
02 99 70 38 49
directeur@pays-redon.fr
<http://pays-redon@jimdo.com/>

4- Les outils mobilisés

- Élaboration d'un schéma d'organisation commerciale en lien direct avec l'armature urbaine du SCoT ;
- Introduction de planchers et plafonds pour mieux organiser la localisation préférentielle des types de commerces ;
- Définition de zones d'aménagement commercial au sein d'un document d'aménagement commercial.

TÉMOIGNAGE D'ÉLU



Dominique Julaud
Président du GIP du Pays de Redon

« Les maîtres mots que nous avons eu à l'esprit lors de l'élaboration du volet commerce du SCoT sont : **vision stratégique, volontarisme politique et pédagogie.**

Vision stratégique car le sujet du commerce mérite d'être envisagé à une échelle élargie. Le SCoT doit à la fois prendre en compte le nécessaire développement des enseignes présentes sur le territoire afin d'endiguer l'évasion commerciale vers d'autres territoires, mais il se doit également de défendre et de pérenniser le commerce des centralités.

Volontarisme politique car il s'agit pour les élus de garder le cap et de ne pas se laisser impressionner par tel ou tel intérêt particulier. Enfin **pédagogie** car il faut pouvoir partager une ambition et expliquer les orientations stratégiques auprès de l'ensemble des élus du territoire et auprès des enseignes et des acteurs économiques. Cette philosophie nous permet aujourd'hui d'asseoir l'organisation commerciale sur l'armature urbaine du territoire, en misant sur les ressources du pôle majeur du Grand Redon et son quartier de gare mais également autour des pôles relais et des bourgs et villages ».

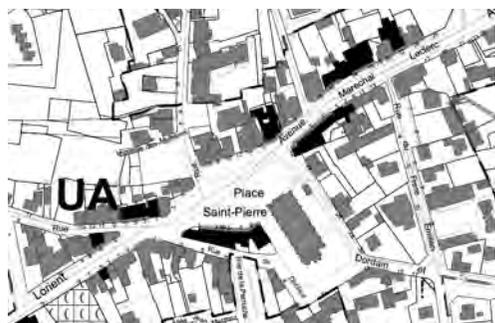
Pour plus de détails, CCI Rennes – Yannick Salmon, Responsable Urbanisme
– Aménagement du territoire 02 99 33 66 06 : « ysalmon@rennes.cci.fr »

Préserver et développer les commerces de proximité en mobilisant le contenu du Plan Local d'Urbanisme et en activant le droit de préemption commercial

Revitalisation des centres-bourgs par le commerce – retours d'expériences Mordelles (35) – 7 247 habitants

Extrait du règlement graphique du PLU à Mordelles

Figurent en linéaire gris les bâtis et rez-de-chaussée composant la polarité commerces-services



1 - Objectif de la démarche

La préservation et le développement du commerce de centralité peuvent être favorisés ou régulés par le contenu des documents d'urbanisme. Le contenu du PLU peut par ailleurs s'articuler de façon cohérente avec la mobilisation d'outils plus opérationnels (acquisition ou préemption commerciale). À travers les différentes pièces composant le contenu du PLU (rapport de présentation, PADD, orientations d'aménagement, règlements graphique et littéral), il est possible de créer les conditions d'une préservation et d'un développement du commerce de proximité, garants d'une certaine vitalité dans les centralités. Il s'agit à la fois de réguler le développement commercial de périphérie et de favoriser l'implantation et préserver les commerces du centre.

2 - Contexte de la commune

Mordelles est une commune de Rennes Métropole située à 15 km à l'ouest du pôle métropolitain rennais. La commune a connu un développement démographique spectaculaire dans les années 1960-1970 et connaît à nouveau, depuis le début des années 2000, une dynamique importante. Le développement urbain s'est traduit ces dernières années à travers la ZAC Plaisance Centre, opération mixte de renouvellement urbain conçue dans une démarche de développement durable et visant à renforcer le centre-ville à travers une offre nouvelle de logements, de services et de commerces. Parallèlement à cette opération d'aménagement, la commune, soucieuse de pallier au remplacement des commerces par des activités de services dans l'hyper centre a également profité de l'outil PLU pour maintenir une offre de commerce diversifiée.

3 - Démarche menée

Le PLU de la commune de Mordelles priorise depuis 2007 son développement urbain dans le cœur de bourg et entend préserver les zones naturelles et agricoles en périphérie pour garantir «*un développement harmonieux entre ville et campagne*». L'affirmation du cœur de bourg dans la politique urbaine communale s'est traduite par l'instauration d'un périmètre de centralité (zone UA, zone centrale de centre-ville ou centre-bourg, intégrant des pôles commerces-services) reporté au règlement graphique et assorti dans le règlement littéral de dispositions particulières. Ainsi, l'article 1 de la zone centrale, précisant les occupations et utilisations du sol interdites, proscrit dans les pôles commerces-services, en rez-de-chaussée et sur une profondeur de 8 m à compter de la façade sur voie, les constructions à destination d'habitat et les changements de destinations à des fins d'habitat.

En complément, la municipalité de Mordelles a institué par délibération du conseil municipal en 2007 un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux. À travers ce dispositif, dans le périmètre du droit de préemption reporté au règlement graphique du PLU, toute cession de fonds ou de bail doit être préalablement déclarée à la mairie qui dispose d'un délai de deux mois pour s'en porter éventuellement acquéreur avant de le rétrocéder, dans un délai d'un an à compter de la préemption, à un nouvel artisan ou commerçant. Ce dispositif dont les effets sont principalement dissuasifs présente un double intérêt. Il permet à la collectivité de connaître les dynamiques du commerce en centre-bourg en étant informée des mutations mais



il permet également comme le souligne la collectivité « *d'anticiper les changements d'enseignes et de discuter avec les commerçants* ».

Sans utiliser le droit de préemption commercial, la commune s'est en parallèle portée acquéreur de maisons de bourgs anciennes en R+1 de la rue principale, qu'elle a revendues sous condition de bail commercial afin de préserver et d'améliorer la continuité commerciale. Dans la ZAC Plaisance, la commune a également veillé au développement du commerce en se portant acquéreur de 350 m² de cellules commerciales en rez-de-chaussée d'une opération de logements sociaux réalisée par Archipel Habitat.

4- Les outils mobilisés

- > Rédaction en cohérence de l'ensemble des pièces du PLU.
 - Matérialisation dans le règlement graphique de polarités commerces-services ;
 - Rédaction du règlement littéral pour préserver et développer le commerce de rez-de-chaussée
- > Instauration d'un droit de préemption commercial
- > Acquisitions de biens et leur revente sous condition de bail commercial.

TÉMOIGNAGE D'ÉLU



© Mairie de Mordelles

Ingrid Cormenier

Adjoint en charge du développement local,
de l'emploi et du développement économique



« *Le commerce occupe une place essentielle dans nos villes. Générateur de déplacements, créateur de lien social, le commerce est un facteur d'organisation du territoire et influe sur nos modes de vie.*

À travers le PLU, la municipalité souhaite affirmer la protection du commerce de proximité en mettant en place des linéaires commerciaux renforcés pour garantir la permanence d'une offre commerciale diversifiée de proximité. C'est notamment le cas pour les commerces de la place des Muletiers, « place-marché » de la commune. Lors de la cession des fonds, l'accueil de nouveaux commerces y est favorisé par rapport aux services et bureaux (banques, agences immobilières...) qui y sont interdits. De même la transformation d'un commerce en habitat sur ce linéaire est impossible ».

POUR EN SAVOIR PLUS

Mairie de Mordelles
29 avenue du Maréchal Leclerc
35310 MORDELLES
02 99 85 13 85
www.ville-mordelles.fr

Sensibiliser les propriétaires aux enjeux d'adaptation des loyers aux conditions de rentabilité des entreprises

Revitalisation des centres-bourgs par le commerce – retours d'expériences
Commune de Quintin (22) – 2 826 habitants

1 - Objectif de la démarche

En dix ans, les commerçants propriétaires de murs sont passés de 70 % à 30-40 %, générant un poids croissant des loyers dans les comptes de résultat des commerçants. En parallèle, les loyers commerciaux, sous l'effet d'une bulle immobilière, atteignent des niveaux de plus en plus élevés alors que la rentabilité des commerces traditionnels baisse.

L'objectif est d'accompagner la collectivité pour sensibiliser les propriétaires à ces nouveaux enjeux pour éviter une recrudescence des difficultés des entreprises et pour réduire l'apparition de cellules vacantes.

2 - Contexte de la commune

Labellisée « Petite cité de caractère », la commune de Quintin se situe à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Saint-Brieuc. La ville possède de nombreuses cellules commerciales vides, dont certaines se dégradent beaucoup. Ces cellules vides dégagent une impression de tristesse et de tissu commercial diffus à l'attractivité réduite. La mairie ayant connaissance de loyers élevés a souhaité faire prendre conscience des enjeux aux propriétaires.

3 - Démarche menée

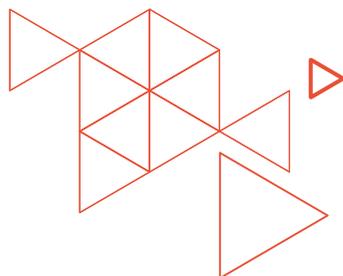
La démarche, menée à titre expérimental, a été organisée autour d'un temps de concertation, mis en place par la mairie, qui a procédé à l'invitation des propriétaires de murs commerciaux ainsi que des représentants de l'association des commerçants. La réunion de sensibilisation a été organisée en trois temps :

1. Les élus municipaux ont tout d'abord présenté les enjeux généraux de la problématique commerciale pour l'image et le devenir de la ville.
2. L'intervention de la Chambre de Commerce et d'Industrie a reposé ensuite sur la nécessité d'objectiver la problématique des loyers et de la vacance commerciale. Cette présentation reposait sur des ratios issus de l'expérience des CCI dans l'accompagnement de commerçants, et de statistiques sur la notion de loyers supportables pour diverses activités de commerce de détail.
3. Enfin, un cabinet d'études spécialisé, dont la participation a été proposée par la CCI, a présenté des expériences et des initiatives ailleurs en France sur le sujet pour illustrer concrètement son intérêt et sa faisabilité.

La réunion a mobilisée une dizaine de propriétaires.



© Emmanuel Berthier



La démarche pourrait se poursuivre avec la collectivité pour définir des mesures complémentaires à mettre en œuvre à l'issue de cette sensibilisation. On peut citer pêle-mêle la réflexion sur la requalification de cellules, l'adaptation au commerce de demain, des compléments à prévoir au PLU, le périmètre de préemption, etc.

4- Les outils mobilisés

- Les expériences et les bases de données de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor
- L'accompagnement et les retours d'expériences d'un cabinet d'études spécialisé

POUR EN SAVOIR PLUS

Mairie de Quintin
Place de la Mairie
22800 Quintin
02 96 74 84 01
www.quintin.fr

Pour plus de détails, Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor :
«Jean-Marc Nourri – Responsable service commerce – création d'entreprises – 02 96 75 11 46
jean-marc.nourri@cotesdarmor.cci.fr»

TÉMOIGNAGE D'ÉLU



© DPA

Françoise Guillou

Adjointe à la communication et à la promotion de Quintin

« Cette démarche que nous avons menée avec la CCI des Côtes d'Armor était, je pense, une première pour notre commune. La rencontre entre les commerçants locaux et les propriétaires, a permis en premier lieu d'établir et de partager un état des lieux de la santé de nos commerces plus proche de la réalité que les idées préconçues que les uns et les autres pouvaient avoir.

La présentation par type d'activité des montants de loyers « supportables », a ouvert les yeux de certains propriétaires. Ces derniers ont pu partager leurs propres contraintes et besoins pour la bonne gestion de leurs immeubles. Aucune solution « miracle » n'a été proposée, il n'en reste pas moins que des pistes de réflexion ont émergé.

Si concrètement il n'y pas eu de suite directe, cette démarche commune a jeté les jalons d'une prise de conscience collective, qui a déjà eu des conséquences positives, les propriétaires étant plus enclins aujourd'hui à comprendre qu'il est de l'intérêt de tous de trouver des solutions raisonnables pour maintenir les activités en centre-ville.

Cette rencontre qui a fait dialoguer commerçants, propriétaires, élus, banques a aussi aidé à la reconstruction de l'association des commerçants, toujours fragile certes, mais socle indispensable sur lequel la municipalité actuelle souhaite s'appuyer pour conduire ses actions de développement de la cité ».

Accompagner l'installation de commerces en centralité dans le cadre d'une opération mixte habitat/commerce

Revitalisation des centres-bourgs par le commerce – retours d'expériences
Commune de Laignelet (35) – 1 135 habitants

1 - Objectif de la démarche

La commune de Laignelet souhaitait installer une boulangerie – épicerie et un salon de coiffure dans le cadre de la construction d'un petit immeuble de 4 logements sociaux au centre-bourg à proximité de la mairie, de l'église et du seul commerce encore en activité en 2004 : un café-restaurant.

Le but était de garantir l'implantation pérenne des deux commerces pour développer l'attractivité de la commune et favoriser la croissance du nombre d'habitants.

2 - Contexte de la commune

Laignelet est une commune rurale située à 3 km de Fougères dont la population est en croissance modérée mais continue depuis de nombreuses années. Pour apporter des services de proximité aux habitants et dans l'objectif de maintenir la population sur la commune, la municipalité s'est lancée à partir de 2004 dans la création d'équipements : commerces, école...

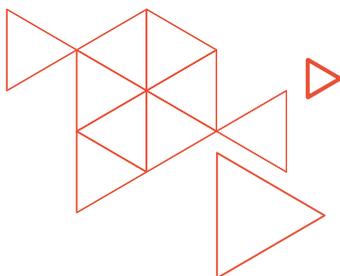
3 - Démarche menée

La commune a tout d'abord pris l'initiative de recenser les attentes des habitants en matière de consommation alimentaire. L'enquête, réalisée en 2002, n'a pas pu être véritablement exploitée. Objet d'un travail étudiant, l'enquête n'a apporté qu'un nombre restreint de réponses. En outre, les réponses remises concernaient le plus souvent l'expression d'une intention uniquement, orientée sur le besoin de « dépannage » alimentaire.

En 2003, la municipalité a commandé une étude de faisabilité portant sur les deux dimensions du projet : le bâti et l'habitat auprès de Fougères Habitat (opérateur auprès duquel le foncier a été cédé par la municipalité), et l'activité commerciale auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie, dans le cadre d'une prestation facturée. La partie commerciale reposait sur :

1. Une première rencontre avec la collectivité permettant de préciser la problématique à traiter, de répondre aux premières questions des élus, et de définir la commande,
2. La réalisation de la mission confiée à la CCI, au travers du traitement de trois dimensions :

- L'étude de faisabilité et analyse économique locale du projet : étude de l'environnement économique et démographique du projet, présentation du marché concerné (chiffres clés, évolutions du secteur, zone de chalandise...), offre commerciale existante (analyse de la concurrence). Les études de la CCI ont montré qu'il était possible de créer une boulangerie avec un rayon épicerie et un salon de coiffure.
- L'analyse des enjeux liés au projet : présentation du projet (nature de l'activité, l'exploitant, enseignes...), analyse des documents financiers présentés (chiffre d'affaire prévisionnel sur 3 ans, point mort, charges, résultat, investissements...), recherche de financements possibles, définition des moyens nécessaires pour le lancement de l'activité (Locaux, Fonds de commerce, Équipements, immobilisations)



- Le support administratif : montage du dossier de demande de subvention (État, Conseil général,...), point sur la réglementation. Les conclusions de ces travaux ont permis le montage et le dépôt de dossiers de financement auprès de financeurs publics (cf. partie 4 : les outils mobilisés)

3. Recherche d'un exploitant : rédaction d'un cahier des charges et d'un argumentaire, analyse des CV et participation au comité de sélection des candidatures

4. Accompagnement de l'exploitant par la CCI, au cours de quatre rendez-vous pendant l'année d'installation, puis deux par an par la suite.

La mairie, devenant propriétaire des surfaces commerciales, construites en rez-de-chaussée par l'opérateur de logement social, était éligible aux subventions de l'État, de la Région Bretagne et du Département.

En 2015 on a fêté les 10 ans d'existence des commerces.

4- Les outils mobilisés

- Analyse et montage de dossier : étude de marché et dossier FISAC réalisés par la CCI de Fougères en 2003 et 2004.
- Modalités de financement : Le budget global d'investissement a été de 341 288 € pour la mairie pour les 2 cellules commerciales. 205 957 € de subvention soit 102 386 euros pour l'État (Fisac), 44 312 euros pour la Région et 59 259 euros pour le Département. Les loyers viennent couvrir les emprunts.

Remarque : Les dispositifs d'accompagnement financier de ce type de projet ont évolué depuis la mise en œuvre de l'opération.

Nota bene : L'Établissement Public Foncier de Bretagne peut accompagner la collectivité volontaire dans la maîtrise foncière préalable au développement d'une telle opération mixte habitat/commerce de centralité.

TÉMOIGNAGE D'ÉLU



André Philipot
Maire de Laignelet

« Cette réalisation avec les acteurs de la CCI a été une réussite. Elle a permis l'élaboration du projet en suivant les orientations communales.

La conception des lieux a été établie en tenant compte de leur savoir sur l'installation d'entreprise.

Le recrutement des artisans a été facilité par leur connaissance du milieu entrepreneurial.

Aujourd'hui, après 10 ans d'activité, le salon de coiffure a été racheté par la première locataire.

Le multiservice boulangerie pâtisserie et épicerie évolue en proposant notamment des produits issus de l'agriculture raisonnée et de proximité.

Cette cellule commerciale en centres-bourgs est venue compléter l'activité existante et a permis l'évolution et le dynamisme de Laignelet.

Nous remercions tous ceux qui ont cru en notre projet.

POUR EN SAVOIR PLUS

Mairie de Laignelet
32, avenue du Maine
35133 Laignelet
02 99 94 46 08
www.laignelet.fr

Pour plus de détails, Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Malo Fougères :
« Bruno EPP - 02 99 94 75 78 - bepp@saintmalofougeres.cci.fr »

Créer une épicerie associative pour redynamiser le centre-bourg et préserver le lien social

Revitalisation des centres-bourgs par le commerce – retours d'expériences Arzano (29) – 1 404 habitants

1 - Objectif de la démarche

Lorsque le commerce traditionnel se heurte à des difficultés économiques, des initiatives portées par des habitants peuvent permettre de remédier à la vacance des cellules commerciales en les faisant revivre par une démarche collective. Les collectivités, si elles ne sont pas à l'initiative de ces démarches, peuvent toutefois les soutenir et les accompagner.

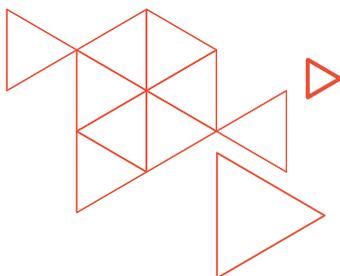
2 - Contexte de la commune

Arzano est une petite commune du sud Finistère de 1 404 habitants, située à une dizaine de kilomètres au nord-est de Quimperlé au sein de Quimperlé Communauté. Ces dernières années, la commune présente les symptômes d'une dynamique de dévitalisation, caractérisée par le déclin progressif des commerces et services de centre-bourg. À ce titre, l'épicerie VIVAL qui occupait des locaux réaménagés par la commune a cessé son activité en avril 2014. N'acceptant pas la mort lente de leur bourg, une dizaine de personnes s'est organisée en collectif après la fermeture de l'épicerie VIVAL pour réfléchir à la revitalisation du tissu social et économique du bourg.

3 - Démarche menée

À l'occasion d'une réunion publique à l'orée des municipales en 2014, deux personnes évoquent l'idée de créer un marché de producteurs dans le but de créer du lien social et valoriser les producteurs locaux. La nouvelle municipalité entend cela et propose d'accompagner le collectif dans ses

démarches : accompagnement technique et moral notamment pour défendre l'idée de rouvrir une épicerie alors que l'autre venait de fermer ses portes... Pour susciter les échanges autour de ce projet et discuter des conditions de sa faisabilité, un débat public, ouvert à la population et aux partenaires potentiels, est organisé. À la suite de cela, une enquête auprès de la population communale sur ses modes de consommation et ses besoins est lancée, et des visites d'opérations similaires sont organisées en Côtes d'Armor, Morbihan et Ille-et-Vilaine notamment. Après comparaison des différentes formes juridiques possibles, le collectif se fédère en créant l'association « Épissure ». Pour poursuivre le travail engagé par le collectif en commission et cadrer le montage du projet, l'association organise des rencontres avec différentes structures d'accompagnement (espace associatif de Quimper, Quimperlé Communauté, experts comptables). Un dossier de financement du projet est monté sur les bases du précédent chiffre d'affaires annuel de VIVAL (175 000 €), et des aides sont obtenues auprès du conseil départemental du Finistère (5 000 €) et de la commune (10 000 €). Quimperlé communauté a également été sollicitée et va valider un fonds de concours qui permettrait à l'association de bénéficier d'un soutien financier.



Afin de permettre le lancement de l'épicerie, l'association procède (sur internet) notamment à un appel à apport de fonds pour le financement du matériel et du fonds de départ (15 000 €). Le « Régal d'Épissure » ouvre ses portes le 6 mai 2015 et vit les premiers mois un succès important : d'un salarié au départ, on atteint 1,5 emplois quelques mois plus tard. Le gérant de l'épicerie est recruté par l'association pour permettre le fonctionnement du commerce en plus de l'implication d'une quarantaine de bénévoles. On note toutefois la difficulté d'un fonctionnement associatif et bénévole : le manque de savoir faire en matière de commerce, la baisse ponctuelle de motivation ou de disponibilité rendent la chose parfois compliquée.

Si le souhait de l'association était bien celui de privilégier les produits issus des circuits courts et/ou Bio, la réalité est celle d'une demande différente : un sondage effectué auprès de la population a révélé une faible demande en produits bio. Les produits frais locaux et transformés (le gérant est cuisinier de formation) fonctionnent mieux que les produits « secs ».

En conclusion, c'est une opération fragile mais réussie qui demandera beaucoup de travail et de vigilance pour perdurer. La demande locale était forte et l'offre produite cohérente.

4- Les outils mobilisés

- Fédération d'un collectif d'habitants en association
- Organisation d'un débat public
- Enquête sur les modes de consommation et les besoins
- Recherche de partenaires et de financements
- Visite d'expériences similaires
- Appel à apport de fonds
- Mise à disposition par la collectivité à une association de murs commerciaux et du matériel lié.

POUR EN SAVOIR PLUS

Mairie d'Arzano
1 Place de la mairie
29300 ARZANO
02 98 71 74 67
www.arzano.fr

Pour plus de détails, Site internet de l'épicerie associative d'Arzano :
« <http://epissure.fr> »

TÉMOIGNAGE D'ÉLU



Anne Borry
Maire d'Arzano



« Ce projet est une opération réussie même si elle subit aussi des difficultés. L'épicerie a redonné vie du bourg ; le dimanche matin, ce n'est plus le même !

Nous tirons trois leçons de cette expérience qui permettent à un tel projet de voir le jour. Il doit être à l'initiative de citoyens, accompagné par la collectivité et enfin, être approprié par les usagers qui le font fonctionner. »