

Un local commercial pour dynamiser le centre-bourg à Plougar (29)

Contexte

Présentation

Plougar est une commune de 814 habitants, membre de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (CCPL), dans le Nord-Finistère.

Bourg calme et paisible, la commune se situe en dehors des grands axes routiers mais à seulement 12 minutes en voiture de Landivisiau, et dans un territoire dynamique en termes de développement économique et d'emploi.

Doté d'un riche patrimoine bâti avec, notamment, une église datée de 1635, Plougar est aujourd'hui une commune dont le coeur d'activité est agricole, avec 25 exploitations. 6 artisans, 2 peintres et d'autres activités diverses (distribution de journaux, commerces de gros,...) complètent le paysage économique.

Bien équipée (cf. infra), la commune possède également une vitalité associative remarquable : 11 associations la font vivre, dont 4 sportives et 3 dédiées la vie locale et l'aide à la personne.

Les atouts & le potentiel de la commune

La commune est dotée d'équipements municipaux adéquats : terrains et salle de sport, une bibliothèque, une école dynamique.

L'enquête réalisée en amont de ce projet de redynamisation par la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a également montré la satisfaction des habitants quant à la dynamique associative de la commune, ainsi que le sentiment de vivre dans un lieu « paisible » et « agréable ». Les nombreux circuits de randonnée sont également un point de satisfaction, et plus globalement le cadre naturel avec ses deux rivières, et beaucoup de hameaux et de corps de ferme typiques. La proximité de la mer et des plages du nord-Finistère (à 15 minutes en voiture) est également très appréciée.

Des lotissements récents – et d'autres en prévision – jouxtent le centre-bourg, et sont donc des atouts pour le développement d'une convivialité de proximité. Enfin, des terrains à construire seront bientôt en vente, et permettront également le développement de nouvelles activités économiques innovantes.

Le projet de redynamisation du centre-bourg de Plougar

Commune dynamique mais sans aucun commerce depuis le début des années 90 et la fermeture du dernier café-restaurant très réputé et apprécié, les élus municipaux ont sollicité dès 2019 des acteurs du développement local et territorial dans l'objectif de redynamiser le centre-bourg de la commune : le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), FIA (Finistère Ingénierie Assistance), la CCPL (Communauté de Communes du Pays de Landivisiau) et le TAg29.

Une première étape de mobilisation citoyenne a été pilotée par la CCPL les 19, 20 et 21 février 2020 à travers des ateliers participatifs organisés à la bibliothèque. 70 personnes, soit environ 10 % de la population, y ont participé, et ont donné leur opinion et leurs idées quant à l'aspect général du centre-bourg, les équipements, l'ambiance, la vie locale et, surtout, les perspectives de la création d'une activité économique dans un ancien local commercial qui sera réhabilité par la Mairie.

Une réunion de créativité, pilotée par le TAg29 et en partenariat avec la CCPL, a ensuite été organisée le 3 juillet 2020. Organisée sous forme de « Forum Ouvert », elle a rassemblé 35 habitants et avait pour objectif d'approfondir les besoins et les opinions livrés lors des ateliers participatifs pour commencer à construire ensemble un projet commun.

Au-delà des activités imaginées pour le lieu (café, épicerie, restauration), le groupe présent s'est attaché à poser les finalités d'un tel projet : développer l'intergénérationnel, mettre en place des activités pour favoriser la convivialité (ateliers, événements culturels) en lien avec les habitants. Si ces habitants ont manifesté leur intérêt pour un tel projet – 12 d'entre eux ont d'ailleurs intégré le Groupe de Travail (GT) chargé de plancher sur la suite – ils ont également pointé le fait que la dynamique

associative de la commune ne permettait pas à chacun.e de trouver le temps nécessaire pour un nouveau projet de cette ampleur : **il était donc acté qu'un.e ou plusieurs porteurs de projets seraient recherchés**, d'où cet Appel à Candidatures.

Des visites inspirantes d'autres lieux en milieu rural ont été organisées avec le GT, ce qui a permis de préciser le besoin, et les modalités de mise en place d'un tel projet.

Le projet

Suite à ce travail, basé sur la participation des habitants, les activités répondant aux besoins des habitants ont été établis comme suit :

- un lieu de convivialité, ouvert à tou.te.s,
- un commerce alimentaire, avec un mix produits locaux - produits de grande consommation,
- un lieu de restauration.

Les candidatures devront répondre **à au moins deux des trois besoins** exposés ci-dessus.

La commune reste également ouverte **à toute proposition de projet innovant** pouvant répondre, d'une autre manière, aux besoins de la commune exprimés par les habitants.

Le local commercial

Situé en coeur de bourg, en face de la Mairie, de l'école et de la bibliothèque, le local est un ancien commerce historique de la commune, qui a décidé de se porter acquéreur du bâtiment. De gros travaux de rénovation sont en cours.

Suite au travail réalisé avec FIA, en lien direct avec la dynamique participative, il est prévu un espace de 150m² environ, qui pourrait se répartir comme suit :

Types de locaux	Surfaces en m ²
Salle de bar (rez-de-chaussée)	37
Salle de bar 1 ^{er} étage	30
Epicerie	30
Cuisine	15
Réserve et stockage	18
<i>dont local au 1^{er} étage</i>	<i>10</i>
Local chaufferie + poubelles	5
WC public	9
WC privatifs	3
Cage d'escalier	5
TOTAL	152

Cette simulation est une hypothèse, qui pourra être amenée à évoluer en fonction du projet retenu. Il est cependant à noter qu'un espace pourra être investi à l'étage (d'une surface de 30m²), **en continuité d'une activité existante au rez-de-chaussée afin de respecter les normes d'accessibilité.**

La commune s'est portée acquéreuse de ce bâtiment et démarre actuellement une phase de travaux et de rénovation, qui **devrait se terminer au premier semestre 2022, pour la mise à disposition d'un local à nu à des porteurs de projet.**

Afin de pouvoir adapter au mieux le local aux besoins du projet et du futur porteur de projet, la commune a décidé de lancer son appel à candidatures dès le mois de mars 2021. Le porteur de projet - ou le groupe porteur - choisi sera consulté sur les surfaces commerciales qui lui seront attribuées et leur aménagement tout au long de cette rénovation.

Ce projet est cofinancé par le Fonds Social Européen dans le cadre du programme opérationnel national "Emploi et Inclusion" 2014-2020.

Conditions

Informations sur la location-gérance

Les conditions d'occupation du local dépendront de la nature du projet et des possibilités des porteurs de projet, notamment en termes d'engagement financier au démarrage. Il apparaît cependant nécessaire que le ou les porteurs de projet **puissent disposer d'un apport et/ou d'un financement permettant la prise en charge de l'aménagement intérieur** répondant à son besoin, ainsi que la trésorerie nécessaire au démarrage et au développement de l'activité. La CCPL peut être sollicité pour tout renseignement sur les aides à la création d'entreprises (cf. contacts infra).

Le loyer proposé par la commune sera inférieur au prix du marché, afin de favoriser la viabilité et la durabilité du projet, et sera compris entre 300€ et 600€ HT par mois, en fonction de l'aménagement intérieur pris en charge par la commune.

Nature du projet

Le projet devra répondre à **au moins 2 des 3 besoins exposés plus haut**.

D'autre part, étant donnée la dynamique créée par ce projet de redynamisation du centre-bourg, le porteur de projet se devra d'être à l'écoute des dynamiques associatives et citoyennes de la commune. Pour cela, un format coopératif comme celui de la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) paraît le mieux adapté, même si la commune reste ouverte à d'autres propositions.

Le TAg29 pourra accompagner les porteurs de projet entre autres sur la forme juridique, si nécessaire.

Candidature

Visite

Il est possible de visiter le local et la commune sur rendez-vous, en contactant directement la Mairie (coordonnées ci-dessous).

Réponse

Le dossier de candidature devra être composé d'un document expliquant le projet, ses valeurs et finalités, les activités proposées, ainsi qu'**un premier prévisionnel d'activité**.

Le document de présentation (hors prévisionnel) ne doit pas excéder 10 pages.

LeTAg29 se tient à disposition des porteurs de projet pour toute question relative à ce dossier (contacts ci-dessous).

Le dossier devra être envoyé :

-soit par lettre recommandée avec accusé de réception,

-soit par courriel avec accusé de réception,

à la Mairie de Plougar **au plus tard le 1^{er} juin 2021 à minuit**.

L'enveloppe ou l'objet du courriel devra porter la mention suivante : « candidature projet Maison de centre-Bourg, Plougar ».

Toutes les candidatures seront examinées.

Des entretiens avec les trois ou quatre candidats retenus suite à cet examen sont à prévoir **deuxième quinzaine du mois de juin**.

Contacts

Mairie de Plougar – à l'attention de Monsieur Laurent Le Borgne, Maire

Bourg

29440 PLOUGAR

mairie.plougar@wanadoo.fr

02 98 68 53 65

TAg29

emergence@TAg29.bzh

07 61 52 14 03

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

Service développement économique

economie@pays-de-landivisiau.com

02 98 68 42 41

Ce projet est cofinancé par le Fonds Social Européen dans le cadre du programme opérationnel national "Emploi et Inclusion" 2014-2020.

