



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Monteneuf (56)

# Le soutien à l'installation de commerces de proximité en centre-bourg rural

Convaincus du lien entre présence de commerces dans le bourg et attractivité de leur commune, les élus de Monteneuf ont soutenu l'installation d'un boulanger, puis ont accompagné la reprise du restaurant communal situé place de l'église.

Commune rurale de près de 800 habitants, Monteneuf est située dans le Morbihan, à 20 km à l'Est de Ploërmel et 50 km à l'Ouest de Rennes.

Depuis plusieurs années, la mairie soutient l'installation de commerces dans son centre-bourg ; ces efforts portent leurs fruits, avec la présence dans le bourg d'une boulangerie-épicerie et d'un restaurant communal.

### ➤ Une démarche globale de revitalisation de centre-bourg

Le soutien aux commerces s'inscrit dans une démarche plus large de projet de territoire définie par le « plan de développement communal » réalisé en 2010. L'étude a notamment révélé le déficit de centralité dans la commune et la nécessité d'associer les acteurs et les habitants au projet communal. « L'attractivité est liée à un contexte et à une démarche partagée avec l'ensemble des acteurs locaux, notamment le centre les Landes et l'Auberge des voyageurs ainsi qu'un investissement de Guer Communauté sur les sites touristiques » indique le maire Daniel Huet.

### ➤ Une boulangerie excentrée aux équipements vieillissants

Initialement, la boulangerie du village était excentrée au Sud du bourg, avec des équipements (fournil...) vieux de 40 ans. La place du bourg accueillait alors un café qui



Les murs de la boulangerie-épicerie ont été rachetés par le commerçant en 2012

faisait également station-service. En 2002, le café ferme et des anglais se montrent intéressés pour acheter les bâtiments pour y habiter. « On s'est dit qu'il fallait faire quelque chose pour ne pas perdre cet espace commercial sur la place, qui fait la vie de notre bourg », indique le maire. En une semaine, les élus se mobilisent et la commune rachète in extremis les murs de l'ancien café.

### ➤ Un investissement communal important

Les élus proposent au boulanger de ramener son activité dans le bourg ; pour cela, la municipalité décide de rénover les locaux, de transformer l'espace commercial et d'équiper confortablement la nouvelle boulangerie. « Nous voulions proposer aux futurs locataires un espace de qualité comprenant une boulangerie-épicerie avec un grand fournil

### Le bar associatif est sur les rails



« Pour maintenir la dynamique d'animation de la commune, il nous semblait important d'avoir un lieu où les gens puissent se retrouver » explique Daniel Huet. La municipalité sollicite les habitants et identifie un ancien bar privé, situé sur la place du bourg, fermé depuis plusieurs années. Elle propose de le racheter à condition que des habitants créent une association, future gestionnaire du lieu. Accompagnés par « Le Champ Commun », bar associatif d'Augan (56), les habitants définissent le projet. En attendant les travaux de rénovation, le bar est d'ores et déjà ouvert deux jours par semaine. ■

au rez-de chaussée, et un logement à l'étage » indique Daniel Huet. L'affaire tourne bien, puisque 3 ans après son déménagement, le boulanger a doublé son chiffre d'affaires ! Un développement rendu possible par la qualité de l'équipement, et la grande capacité des fours.

### ➤ La difficulté de pérenniser l'offre commerciale

Après quelques années, le boulanger vend son fonds de commerce à un second artisan, qui fera rapidement faillite. « Il faut des gens motivés, compétents et formés qui proposent des bons produits pour que cela fonctionne » analyse le maire. Les élus cherchent un nouveau repreneur et sont contactés par M. et Mme Garnère. Ces derniers recherchaient une boulangerie à reprendre, ils ont fait appel à un cabinet de vente de fond de commerce qui les a mis en lien avec Monteneuf : « le cabinet nous a aidé à trouver le commerce que l'on cherchait, ils nous ont également accompagné sur les démarches administratives, les relations avec les banques, en contrepartie d'un pourcentage sur la vente » explique Mme Garnère. Ils rachètent le fond en faillite pour un montant de 100 000 €. « Nous avons dû relancer le commerce après 9 mois de fermeture », indique le boulanger. Le ménage paie un loyer de 1 400 € mensuels à la commune pour la location du local commercial et du logement.

“ Nous connaissons une vraie dynamique due à une démarche générale de mobilisation des élus et des individus qui ont des valeurs partagées, qui se décarcassent et qui s'investissent. ”



Daniel Huet, maire

### ➤ Une affaire qui tourne !

Le nouveau commerce fonctionne bien, et deux ans après son installation, le nouveau boulanger rachète les murs à la mairie pour un montant de 210 000 € ; il emploie aujourd'hui 3 apprentis et une personne à plein temps. La boulangerie développe son activité : elle réalise des tournées dans 6 communes alentours et approvisionne des dépôts et distributeurs de baguettes.

### ➤ Un restaurant communal depuis 1993

En retrait de la place, se situe une ancienne longère. En 1993, la longère a été rachetée par la commune qui l'a rénovée et transformée en restaurant (salle et cuisine équipée) avec un logement à l'étage. Un 1er restaurateur y travaillera de 1994 à 2004 et un 2nd de 2008 à 2012.

### ➤ Les élus à la recherche d'un repreneur

Pour activer la recherche d'un repreneur, la municipalité crée un groupe de travail qui définira le cahier des charges, retenant deux critères principaux : « Nous

souhaitons que le restaurant propose, dans la mesure du possible, des produits locaux pour faire le lien avec les producteurs du territoire. Nous souhaitons également que le restaurant soit ouvert le week-end afin de créer une activité qui accompagne le développement touristique local. » explique Daniel Huet. « Nous avons lancé des offres dans différents réseaux et médias nationaux pour trouver un repreneur fiable ». La commune a bénéficié de l'aide de la chambre d'agriculture et la CCI dans sa démarche. En parallèle, ces deux acteurs mènent une étude financée par des fonds européens sur la dynamisation des circuits courts à l'échelle du Pays ; étude dont les résultats viendront alimenter la réflexion autour du projet de Monteneuf.

### ➤ Réouverture à l'été 2015

Après plusieurs entretiens avec des repreneurs potentiels, la municipalité contracte avec un couple venant de l'Oise, qui répond aux critères du cahier des charges. Le couple vient s'installer en juillet 2015. La commune reste propriétaire du bâtiment qu'elle loue au nouveau restaurateur à hauteur de 600 €/mois.

### ➤ Éléments financiers

Budget boulangerie : 522 910 € HT (rachat des murs, rénovation et équipement du commerce)

Recettes HT	
Emprunt*	305 000 €
Autofinancement	12 397 €
FISAC	94 893 €
Conseil Départemental	12 000 €
PRAT(LEADER)	89 620 €
Réserve parlementaire	9 000 €
TOTAL	522 910 €

\* dont 210 000 € ont été financés a posteriori par la revente des murs. ■



Le restaurant communal a réouvert en juillet 2015,

### CONTACT :

Daniel HUET, maire / Tél. mairie : 02 97 93 21 20 / commune@monteneuf.com

BRUDED est soutenu par :

