

Point d'étape sur le projet de reprise du Bar Epicerie. (Bâtiment et licence IV propriété communale)

La vente du fonds de commerce étant du ressort des exploitants précédents.

Chers habitants, comme annoncé dans la feuille de septembre la municipalité souhaite vous faire un point plus détaillé sur le projet Baranoux, à la date du 18 novembre 2019.

1) RÉTROSPECTIVE DU PLANNING

Le 5 octobre 2018 le collectif Baranoux a tenu une réunion publique invitant la population à échanger sur leur projet de reprise du bar épicerie du bourg anciennement les assois fées. Quelques membres du conseil municipal ont assisté à cette présentation.

Le 20 décembre 2018 première rencontre avec les élus suite à une demande de rendez-vous urgente car présence sur la commune ce jour, d'un couple présenté comme les futurs salariés et occupants du logement. Lors de cette réunion, le collectif nous a présenté :

- Le bilan de la réunion publique.
- Une des deux personnes susceptible d'être l'occupant du logement et futur salarié.
- La maquette du questionnaire à destination de la population.
- Le statut juridique envisagé ... Pas de demande de travaux.

Début janvier 2019 suite à la réunion du 20/12, nous avons exprimé au collectif nos interrogations sur certains points du questionnaire concernant l'étude de marché.

Le 21 janvier rencontre en mairie à propos du bail. (Élus /collectif)

Le 13 février commission économique avec à l'ordre du jour un point sur BARANOUX (élus)

Le 21 février réunion en mairie pour évoquer la destination des lieux, le loyer et une réflexion sur l'esquisse d'aménagement avec demande de prise en charge de travaux par la commune. (élus/collectif)

Le 7 mars le collectif est venu présenter son projet à la municipalité. Le bâtiment accueillant ce commerce étant propriété de la commune, c'est à la municipalité que revient le traitement et la mise en œuvre de la signature du bail commercial ainsi que du logement attenant à ce commerce.

Le 19 mars rencontre en mairie, puis sur le site avec le collectif et des représentants du conseil Départemental sur le sujet des travaux évoqués en février et sur les éventuels dossiers de demandes de subvention auprès du département et de la région.

Le 23 avril envoi du dossier demande de subvention au Département d'ILLE et VILAINE au titre de l'appel à projet « Amélioration de l'accès aux services ».Le dossier (contexte, plan de financement ...) est constitué dans l'urgence par les élus, complété avec quelques éléments techniques que nous ont transmis BARANOUX.

Le 3 juin Mr Le Maire et une adjointe ont été auditionnés par la commission départementale pour défendre la demande de subvention évoquée ci-dessus, subvention que la commune avait déjà sollicitée et obtenue pour la boulangerie en 2018. BARANOUX avait également été convié à cette audition et deux représentants du collectif étaient présents. Une dizaine de jours après le rapporteur de la commission nous a informé que notre dossier avait été retenu pour être présenté et soumis au vote des conseillers départementaux fin septembre 2019.

Durant la première quinzaine de juillet, la conjugaison de plusieurs actions a créé dans la population et aussi auprès des élus une certaine confusion qui a demandé réflexion aux membres du Conseil municipal. Pour ce faire, malgré le début de la période estivale qui marque dans toutes les collectivités une pause dans les réunions, les élus ont dû se mobiliser et trouver le temps pour travailler et expliquer ce dossier (5 réunions pour les élus sur ce seul mois de juillet).

Le 23 juillet le conseil municipal a donné tout pouvoir à Mr Le Maire pour signer le bail commercial avec BARANOUX (voir la délibération 65-19 sur le site de la commune).

Le 25 juillet cette décision était notifiée par courrier à BARANOUX, en leur demandant de confirmer leur accord pour lancer la demande de projet de bail auprès de notre notaire.

Le 30 juillet une rencontre entre Mr Le Maire, 2 membres du bureau municipal et des représentants de BARANOUX a eu lieu pour échanger sur ce que pourrait être la première phase travaux. Pour ne pas retarder le projet et bien que le bail ne soit pas signé, nous avons tout de même fait réaliser une étude structure pour vérifier la possibilité d'un agrandissement de l'ouverture du mur intérieur. Etude présentée 2 fois à BARANOUX dont la dernière le 4 septembre.

Le 06 septembre BARANOUX confirmait son accord pour lancer la rédaction du bail et demandait d'y annexer une convention qu'il avait rédigée. Suite à cette demande une nouvelle rencontre est programmée entre le bureau municipal et BARANOUX. Les élus bien que réticents à l'idée d'avoir deux documents acceptent de réécrire en commun cette convention.

La nouvelle convention et le projet de bail sont envoyés à BARANOUX et après divers échanges et relectures, le collectif nous demande de réintégrer directement dans le bail, la quasi-totalité des éléments de la convention, ce qui de fait rend caduque la convention.

Le 22 octobre un nouveau projet de bail prenant en compte les demandes du collectif, leur est soumis, ainsi qu'une proposition de date de signature pour le 31 octobre 2019.

Entre temps le 08 octobre suite à leur demande et pour les besoins de leurs financeurs, Mr le Maire a établi une attestation d'engagement sur la délibération 65-19.

Le 28 octobre BARANOUX indique qu'ils ont demandé à leur « notaire-conseil » de prendre contact avec le notaire de la commune pour de nouveaux points à éclaircir. **Au 18 novembre** le notaire de la commune est toujours en attente.

Au vu de la chronologie très serrée, chacun pourra mesurer l'implication, et la volonté des élus à faire que ce projet aboutisse, en prenant en compte les avis des uns et des autres. En tant que garant de la bonne gestion des biens et fonds publics et le tout dans le respect du legs d'origine, pour ce qui est de ce Bar Epicerie.

Vous trouverez également ci-dessous un résumé de notre cheminement sur ce dossier.

2) LE PROJET

Les élus ont toujours défendu l'idée que ce commerce puisse être repris et qu'il puisse offrir des services aux habitants, participant ainsi à une dynamique de vie dans le bourg.

Pour ce faire différents échanges ont eu lieu afin d'éclaircir et d'approfondir certains points de questionnement sur un projet malgré tout « atypique ».

Notamment sa forme juridique, ses activités, l'engagement de la commune qui serait éventuellement sollicitée pour une activité commerciale et privée.

Les élus ont eu à cœur de soutenir ce projet tout en s'assurant qu'il réponde bien aux besoins de la population, à l'équilibre et à la pérennisation des différents commerces de la commune.

Au fur et à mesure de l'évolution du projet, des demandes de travaux, de modulation des loyers ont été formulées par le collectif. De nombreux échanges avec le collectif à ce sujet ont eu lieu. Ces échanges ont été suivis de nombreuses réunions au sein du conseil municipal afin d'apporter des réponses rapides.

3) L'ENGAGEMENT FINANCIER

Bien que, comme vous le savez les budgets sont de plus en plus contraints, la commune s'est engagée sur une enveloppe financière de 20 252 € HT sur ses fonds propres, alors que l'inscription budgétaire initiale n'était que de 4 000 euros. Cette enveloppe étant principalement destinée à effectuer des travaux permettant de séparer l'activité épicerie et bar.

Comme évoqué ci-dessus nous avons sollicité le département pour nous aider sur ce dossier, bonne nouvelle, celui-ci nous a accordé une subvention de 40 000 € (confirmation en date du 25 octobre).

Les travaux prévisionnels qui ont été inscrits dans le dossier portent sur : Des changements de menuiseries, travaux de maçonnerie, terrasse, réfection ventilation et chauffage, reprises infiltrations toiture...

Dès que la signature du bail sera effective nous pourrons lancer les différentes consultations en tenant compte de toutes les contraintes qui s'imposent aux marchés publics et à ce type d'établissement classé ERP (Etablissement Recevant du Public). En fonction de l'enveloppe financière ci-dessus et du résultat des appels d'offre il y aura peut-être des arbitrages à faire, la commune ne pouvant y consacrer plus de budget sur ses fonds propres. D'autre part la sollicitation de la subvention région n'a pas abouti.

Au-delà de l'enveloppe investissement, la municipalité a également accédé à la demande du collectif concernant une gratuité des loyers durant la première phase des travaux.

Puis un engagement a été pris sur une réduction des loyers au départ de l'activité avec une augmentation progressive de ceux-ci afin de favoriser le démarrage du commerce (voir la délibération N° 65-19 conseil municipal du 23 juillet).

POUR CONCLURE

Le conseil municipal souhaite que l'ouverture de ce commerce réponde au mieux aux besoins de la population et qu'il contribue à la vie quotidienne du bourg.

Et en tant qu'élus nous ne pouvons que souhaiter la réussite de ce projet au bénéfice de tous.

Nous profitons de ce message pour vous encourager à fréquenter tous les commerces et artisans de notre commune, ils participent à son attractivité et à son dynamisme.