



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Guide pour le maintien et**

**l'installation des commerces**

**en milieu rural**

| MAI 2022



**Philippe Mahé**  
Préfet du Finistère



51 % des finistéennes et des finistéens résident aujourd’hui dans une commune rurale (au sens de l’INSEE<sup>1</sup>). Si les problématiques d’une commune rurale littorale diffèrent sensiblement de celle d’une commune rurale du Centre Ouest Bretagne ou d’une commune rurale péri-urbaine, toutes ces communes sont confrontées à des enjeux de transition écologique, d’accessibilité des services, de foncier et de mobilité mis en exergue lors de la crise sanitaire.

La mobilisation de l’État pour les territoires ruraux a été concrétisée dès 2019 par l’élaboration de l’Agenda Rural, plan d’actions ambitieux de près de 200 mesures visant à améliorer la vie quotidienne des français résidant en zone rurale. Cet agenda rural national a été décliné dans le Finistère autour de trois objectifs :

- Faire des territoires ruraux des fers de lance de la transition écologique
- Renforcer l’attractivité des territoires ruraux
- Améliorer la vie quotidienne des habitants

L’installation et le maintien des commerces en zone rurale constituent un enjeu essentiel pour y répondre. En effet, la fermeture du dernier commerce est ressentie comme un abandon fort de la ruralité : il ne s’agit donc pas que d’une problématique de développement économique, il s’agit avant tout une question de lien social et de proximité.

De nombreux projets et initiatives portés par des maires des communes rurales du Finistère ont été mis en œuvre ou sont actuellement en cours de réalisation : ils doivent être valorisés pour inspirer un plus grand nombre de communes.

Depuis 2017, l’État a mobilisé 2,9M€ de dotation d’équipement des territoires ruraux (DETR) et de dotation de soutien à l’investissement local (DSIL) pour accompagner 41 projets de commerces en milieu rural dans le département, dont la création et la réhabilitation du bar épicerie associatif de Botmeur (84k€ en 2017-2018), la transformation d’un bâtiment en café et commerce multi-services à Guilligomarc’h (200k€ en 2021) ou encore l’aménagement d’un commerce multiservices à Saint-Goazec (110k€ en 2022).

Au-delà de cet accompagnement financier, les élus ruraux peuvent compter sur un réseau de partenaires mobilisés pour les aider à concevoir leur projet

Ce document de synthèse, qui compile les aides et accompagnements accessibles pour favoriser le maintien des commerces en milieu rural ainsi que des initiatives locales inspirantes, a été élaboré pour servir de guide aux élus ruraux qui souhaiteraient s’engager dans ce type de projet.

Je tiens à remercier les différents acteurs qui ont contribué à son élaboration.

<sup>1</sup> Une commune rurale est une commune peu dense ou très peu dense au sens de la grille communale de densité. Les communes denses ou de densité intermédiaire sont dites urbaines.



L'agenda rural est un acquis de haute lutte des maires ruraux de France, un outil de planification pour le monde rural dont la cheville ouvrière aura été Vanik Berberian, regretté président de l'AMRF.

La ruralité a longtemps été définie par opposition à l'urbain, dorénavant un territoire rural désigne l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses. Dans le Finistère, 88 % des communes sont définies comme rurales par l'INSEE et, en 2018, la moitié (51 %) des habitants du département résident dans l'espace rural.

Ce nouveau paradigme amène l'Etat à penser différemment la ruralité, ajoutez à cela une crise sanitaire sans précédent, et voilà nos territoires devenus de nouveaux eldorados !

Notre association, consciente de ces nouveaux challenges pour les territoires ruraux finistériens, travaille depuis plusieurs mois, en étroite collaboration avec les services de l'Etat, sur la déclinaison départementale des thématiques de l'agenda rural. Celle de ce séminaire est un enjeu important pour nos communes.

Dans nos bourgs, qu'il soit alimentaire ou multiservices, que ce soit un bistro, un salon de coiffure, un Tabac / presse, une boulangerie, une charcuterie etc... C'est avant tout un service de proximité ! Il peut être communal, associatif ou d'initiative privée, c'est surtout un lieu important de la vie de nos villages. Le commerce est au même titre que l'école, la santé ou les services publics, un pilier de nos territoires.

Ce séminaire est pour nous l'occasion de mettre en avant l'ingéniosité, l'inventivité et la dynamique de nos communes rurales, de piocher de bonnes idées, de rencontrer des acteurs et des partenaires qui peuvent nous accompagner dans la réalisation de nos projets. Profitons-en !

L'association des Maires Ruraux tient aussi à remercier à M. le préfet, Mmes les sous-préfètes de Châteaulin et à travers eux tous les personnels de l'Etat dans le Finistère pour leur mobilisation aux côtés des communes rurales.



**Nadine Kersaudy**  
Présidente de l'AMRF

# Sommaire

<b>I. Les étapes clé de la mise en œuvre d'un projet de maintien ou de création de commerce</b>	<b>5</b>
1 - Anticiper et définir ses objectifs en matière de commerce	7
2 - Ouvrir ou faciliter l'ouverture d'un commerce sur son territoire	9
3 - Pérenniser le commerce sur sa commune	11
<b>II. Les programmes de soutien et d'accompagnement</b>	<b>14</b>
1 - Les actions et l'accompagnement des chambres consulaires	14
2 - Les opérateurs nationaux	17
3 - Les opérateurs régionaux et locaux	19
<b>III. Les leviers financiers</b>	<b>22</b>
1 - État	22
2 - Conseil régional de Bretagne	22
3 - Conseil départemental du Finistère	23
<b>IV. Les dispositifs fiscaux</b>	<b>24</b>
1 - Les zones de revitalisation rurale (ZRR)	24
2 - Zones de revitalisation des commerces en milieu rural (ZoRCoMiR)	27
Tableau synthétique	28
<b>V. Les contacts utiles</b>	<b>29</b>



## Introduction

# 88%

des communes du Finistère sont définies comme rurales dont :

- certaines sont sous l'influence d'un pôle urbain (45%) et concentrent près de 30 % de la population du département,
- certaines sont dites « autonomes » : elles représentent 43 % des communes mais ne réunissent que 22 % de ses habitants.

En 2018, la moitié des finistériens (51 %) résidaient dans l'espace rural (source Insee février 2022) :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6046112>

Au niveau national, les données recueillies par la Mission en charge de l'élaboration de l'Agenda rural ont montré que 59 % des communes rurales ne disposent plus d'aucun commerce de proximité et 50 % des habitants de ces communes doivent parcourir environ 2,2 kilomètres pour trouver une boulangerie.

La fermeture du dernier commerce est ressentie comme un abandon fort de la ruralité. La problématique est certes liée au développement économique mais c'est surtout une question de lien social et de proximité.

Les assises du commerce qui se sont tenues en décembre 2021 ont identifié les principaux défis des communes dans ce cadre :

- Accessibilité : urbanisme, transport, accessibilité des villes, aspects fiscaux ;
- Gestion des vacances commerciales
- Accompagnement du secteur au passage au numérique et concurrence du commerce numérique ;
- Diversification et adaptation de l'offre aux nouvelles formes de demande ;
- Formation.

Lors des échanges sur la déclinaison départementale de l'Agenda Rural et de l'Assemblée Générale des Maires Ruraux du Finistère du 26 novembre 2021, les élus ont exprimé leur souhait d'un travail approfondi sur deux problématiques prégnantes dans les zones rurales du Finistère sachant que les communes rurales attirent de plus en plus de nouveaux habitants :

- la gestion du foncier,
- le maintien et l'installation des commerces.

Maintenir et développer le commerce de proximité dans les territoires ruraux est un objectif d'intérêt général.

Vous trouverez dans ce guide une synthèse des aides et accompagnements existants permettant de favoriser le maintien des commerces en milieu rural, ainsi que des exemples d'initiatives locales inspirantes.

# Les étapes clé de la mise en oeuvre d'un projet de maintien ou de création d'un commerce

La mise en œuvre d'un projet de maintien ou de création d'un commerce est un parcours long et compliqué qui nécessite la prise de compte de plusieurs points de vigilance

Les principaux besoins exprimés par les élus sont les suivants :

**disposer d'un « cadre » pour les aiguiller sur l'accueil d'un commerce et leur permettre d'accompagner le projet.**

La procédure d'installation d'un commerce en zone rurale est longue et complexe : les élus sont en première ligne pour conseiller les intéressés et pour les accompagner. Une mobilisation collective est indispensable pour guider les porteurs de projets, faciliter leurs démarches, les accompagner financièrement et administrativement (y compris sur la mise aux normes et la réhabilitation du foncier) que ce soit pour une création ou une reprise de commerce existant.

Les dispositifs fiscaux existants (ZRR, ZoRCoMIR) sont assez complexes, applicables dans un périmètre assez limité et peuvent priver les communes de rentrées fiscales non compensées par l'État.

**identifier un modèle économique viable sur le long terme, rentable pour le gérant et le mieux adapté à la dynamique locale**

La définition du modèle économique nécessite :

- de prendre en compte le niveau de concurrence des grandes surfaces environnantes avec qui, à l'instar du projet mené à Landudal, des partenariats peuvent être tissés ;
- de prendre en compte les besoins de la population (y compris sur le plan des services) ;
- de tenir compte de l'évolution des modes de consommation (développement du numérique) ;
- de s'inscrire dans une vision globale sur l'attractivité du bourg (autres commerces, animation culturelle, équipements existants, potentiel d'habitat : autant d'éléments de nature à attirer de nouveaux habitants).

Les élus soulignent également l'attention qui doit être portée à la personne du commerçant (intégration des contraintes à vivre et travailler en milieu rural, qualités relationnelles...).

Le maintien du commerce en milieu rural constitue une thématique sur laquelle le réseau BRUDED (Bretagne Rurale et Rurbaine pour un Développement Durable) intervient très régulièrement.



## Le réseau BRUDED : Bretagne Rurale et Rurbaine pour un Développement Durable



*Bretagne rurale et rurbaine  
pour un développement  
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus*

BRUDED est un réseau de collectivités engagées dans le développement local et durable de leurs territoires. L'association est soutenue par la Région Bretagne, l'État en région, l'Ademe Bretagne, les cinq départements bretons, l'EPF Bretagne et Rennes métropole.

Ce réseau compte plus de 260 communes et intercommunalités en Bretagne et Loire-Atlantique, au sein duquel des élus « qui ont fait » témoignent de leurs expériences à des élus « qui veulent faire » pour leur permettre d'avancer plus vite et plus loin dans leurs réalisations.

Pour faciliter ces échanges d'expériences, les chargés de développement répartis sur

le territoire organise régulièrement des visites de réalisations, des rencontres, capitalisent les expériences et les diffuse largement (fiches projets, site internet, documents de synthèse et mutualisation, vidéos, réseaux sociaux, etc.) et soutiennent les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets aux côtés d'autres partenaires plus techniques.

Site Internet de référence :

[www.bruDED.fr](http://www.bruDED.fr)

Les éléments suivants ont été transmis par BRUDED.

Ils seront également à retrouver dans leur document :

« Soutenir le commerce en centre-bourg : retours d'expériences, éléments de démarches et clés de réussite » - BRUDED - 2022, 52 pages





© BRUDED - Nouveau commerce « Ti Wanik » dans le bourg de Loc-Éguiner-Saint-Thégonnec

## Etape n°1 :

### Anticiper et définir ses objectifs en matière de commerce

#### 1) Définir la philosophie du projet :

- Définir la posture de la commune et partager les objectifs au sein de l'équipe municipale et avec les partenaires qu'elle souhaite impliquer
- Donner un cadre clair sur la manière dont seront associés les habitants et les acteurs locaux
- Expliciter et communiquer sur les objectifs, les échéances, les contraintes et les contours du projet, ce qu'il sera et ne sera pas

#### 2) Utiliser les leviers de l'urbanisme et du foncier :

- Se donner le temps et les moyens d'un choix éclairé avec une réflexion globale et partagée sur la centralité
- Développer notamment une politique de logements en cœur de bourg et d'aménagements propices aux déplacements doux, à la rencontre et aux commerces
- Mener une réflexion en amont sur les parcelles et bâtiments stratégiques, qui permettra de réagir rapidement en cas de mise en vente et de motiver une éventuelle préemption
- Impliquer les propriétaires de locaux commerciaux vides
- Sélectionner les lieux susceptibles d'accueillir des commerces en fonction de plusieurs conditions d'attractivité commerciale, particulièrement : l'emplacement, les facilités d'accès, les aménagements extérieurs

#### 3) Identifier les besoins et le potentiel du territoire, réfléchir à la viabilité économique :

- Se rapprocher des services de l'EPCI pour connaître son périmètre d'intervention et ses dispositifs de soutien
- Identifier les pratiques des habitants de la commune et des communes voisines en matière de déplacement et d'achat
- Être lucide sur la réalité des besoins exprimés : le souhait d'avoir une épicerie dans le bourg ne vaut pas engagement à y consommer
- Veiller à confronter les besoins recensés avec les enjeux de demain : mobilités douces, consommation locale et durable, lien social etc.
- Réfléchir à la viabilité d'un projet avant de se lancer notamment en cas de création d'emploi : à ce titre, l'expertise des partenaires peut être précieuse pour les collectivités comme pour les porteurs de projets



## Commune de Kerlaz

Témoignage de Marie-Thérèse Hernandez,  
Maire de Kerlaz

La commune de Kerlaz a lancé une importante opération d'aménagement du bourg.

Dans le cadre de celle-ci, des travaux sont prévus sur la route départementale n° 7, tant au niveau des entrées du bourg que dans sa traversée ; en effet, pour des raisons de sécurité et afin d'apaiser les vitesses, il est prévu de dévier la route départementale dans le centre bourg.

Afin de rendre le village plus attractif et plus dynamique, il est prévu de restaurer l'habitat dégradé.

Pour concrétiser ce projet, la mairie a acheté l'ancienne boulangerie fermée en 2012 dont elle a confié la réhabilitation à Douarnenez Habitat.

Ce bailleur social va restaurer ce local situé en plein bourg. Il s'agit d'un ancien bâtiment en pierres, qui accueillait autrefois un commerce : une boulangerie-café.

Des logements sociaux seront réalisés dans les étages tandis que le rez de chaussée sera réservé pour la création d'un commerce.

En effet, le dernier commerce a fermé en 2012. Il s'avère indispensable de recréer un commerce de proximité pour redynamiser le bourg, redonner vie au village et remettre de la convivialité qui manque cruellement.

Il est prévu un multi-service ainsi qu'un café voire un service de restauration.



Devant le bâtiment, la route sera déviée de 5 mètres, permettant ainsi l'installation d'une terrasse qui sera protégée par des murets en pierre et des arbustes.

Des ouvertures sur la façade arrière côté sud seront créées pour que les clients puissent profiter d'une terrasse aménagée dans l'espace jardin.

La restauration de ce bâtiment sera terminée au cours du premier trimestre 2024.

Des entretiens ont eu lieu avec des référentes de la chambre de commerce et de la chambre des métiers pour optimiser la réalisation de ce projet. Un contact a également été pris auprès du responsable de l'association des « 1000 cafés ». Des renseignements ont été pris pour l'acquisition d'une « licence 4 », ainsi que pour la vente de tabac...

Actuellement, une opération est en cours pour donner gratuitement une licence 4 aux gérants des commerces des petites communes qui en sont démunies. Mais, nous ne pourrions pas en bénéficier car cette action se termine à la fin de cette année.

La réhabilitation de l'ancienne salle communale a également été confiée à Douarnenez Habitat. A l'étage il est prévu la création d'un logement T1 et au rez de chaussée celle d'un commerce pour un salon de coiffure ou une profession libérale.

Ainsi il y aura synergie entre les deux commerces.



## Etape n°2 :

### Ouvrir ou faciliter l'ouverture d'un commerce sur son territoire

#### 4) Impulser ou accompagner la structuration d'un collectif citoyen :

- S'assurer de l'adéquation du projet aux valeurs de la municipalité et à l'intérêt général
- Prendre le temps de la réflexion collective sur les valeurs, objectifs, gouvernance, statuts, modèle économique etc. dès l'amont du projet, formaliser le rôle de chacun, poser des garde-fous
- Un commerce d'initiative citoyenne ne se décrète pas, il doit répondre aux attentes des habitants, faire l'objet d'une co-construction qui aboutisse à un projet partagé. Les élus doivent veiller à ne pas prendre la direction d'un tel projet, ou le récupérer politiquement et s'en attribuer les bénéfices
- La mise à disposition d'un local ou bâtiment communal, souvent à loyer modéré ou progressif, facilite grandement l'émergence de projets d'initiative citoyenne
- Prendre le temps d'étudier la question du salariat: une création d'emploi présente de multiples avantages et favorise l'animation du lieu dans le temps, mais contraint la structure à devoir réaliser un chiffre d'affaires suffisant pour verser un salaire
- La participation citoyenne peut aller jusque dans la mise en œuvre de chantiers participatifs de rénovation ou d'aménagement du lieu: des temps de convivialité et de formation collective qui se révèlent très riches

#### 5) Identifier, acquérir et aménager un foncier ou un bâtiment :

- Se donner le temps et les moyens d'un choix éclairé : possibilité de réaliser une étude d'opportunité, de faisabilité, ou comparant plusieurs sites susceptibles d'accueillir le projet, avec une analyse des avantages et inconvénients (notamment financiers) de chacune des options
- Identifier les travaux d'amélioration à réaliser et impliquer le commerçant dans les choix voire la réalisation des travaux
- Anticiper d'éventuels changements d'usage; prévoir si possible un accès dissocié au logement situé à l'étage du local commercial

- Veiller à adapter le montant des loyers en fonction du type d'activité et de son chiffre d'affaires et vérifier l'équilibre économique pour la commune

#### 6) Rechercher un/des porteurs de projet pour la création ou la reprise d'un commerce :

- Il est important de proposer une offre claire avec un cadre précis, des attentes explicites, valoriser l'offre de services de la commune pour attirer les repreneurs.
- La communication doit être large, et en même temps ciblée (géographiquement et en termes d'activité prévue).
- L'audition est un temps d'échange clé pour mieux comprendre le porteur de projet et ses objectifs.
- Le nombre de personnes qui portent le commerce est un élément clé : portage par une seule personne : plus facilement viable pour dégager un salaire, mais induit une forme de fragilité (amplitude horaire, diversification de l'offre, etc.), portage par un couple ou collectif : plus de solidité, diversité des compétences mais suppose une activité plus importante pour rémunérer les personnes, l'accompagnement par des experts et la mise en réseau est un atout pour la solidité du projet.
- Lorsque la commune propose un logement avec le commerce, il importe d'être vigilant sur la manière de lier l'habitation et l'activité professionnelle dans le bail locatif (notamment en cas de fin d'exploitation de l'activité avec une volonté du commerçant de rester locataire de son logement)

#### 7) Soutenir le lancement du commerce :

- Adopter une posture d'écoute et d'accompagnement
- S'assurer du cadre juridique qui s'applique en fonction un statut du commerce et de la propriété des murs
- Répartir le risque entre la collectivité et le porteur de projet: s'assurer de la viabilité du projet et de l'implication du porteur, tout en apportant son soutien à l'ouverture du commerce.
- Être vigilant à une forme d'équité de traitement entre les différents commerces de la commune, et être transparent sur les modalités de soutien proposées par la commune



## Commune de Botmeur

### Témoignage d'Eric Prigent, Maire de Botmeur

Pour cela, elle a acheté le terrain jouxtant le lieu pour y installer une terrasse éloignée de la route et a lancé la restructuration de cette ancienne allée de boules.

Les plans ont été réalisés en tenant compte des attentes de l'association et de celles de la municipalité qui souhaitait développer l'épicerie. Août 2019, les travaux d'un montant de 157.000 € HT se terminaient. Ils ont pu être réalisés grâce au soutien financier de l'état (DETR, DSIL), du Conseil Départemental et au dispositif des territoires à énergie positive pour la croissance verte.

En parallèle, la commune a accompagné l'association pour rechercher des financements lui permettant de faire l'acquisition du mobilier et autres équipements nécessaires à son développement. Elle a ainsi bénéficié de financements grâce au contrat de partenariat avec la Région Bretagne via le pays COB et de l'État via le FNADT.

Depuis août 2019, l'association continue à ouvrir à raison de 2 soirs par semaine. Ce nouveau local lui a permis de développer une épicerie qui propose plus de 400 références préférentiellement en circuit court. Depuis l'an passé, elle emploie un salarié l'été pour répondre aux attentes des nombreux randonneurs et touristes qui fréquentent Botmeur et les Monts d'Arrée.

Ce projet à été possible grâce différents soutiens financiers mais surtout à l'adhésion des habitants qui, chaque semaine, œuvrent en tant que bénévoles pour faire vivre ce lieu, et à travers lui, les producteurs locaux qui l'approvisionnent.

O p'ti Boneur est bien plus qu'un café épicerie, c'est un lieu de vie et de rencontres intergénérationnelles.



En septembre 2015, le dernier commerce du bourg de Botmeur, le bar épicerie le yeun elez fermait ses portes. Les propriétaires exploitant du lieu y habitaient et ne souhaitaient pas le vendre ni le louer.

Malheureusement c'est lorsque les services disparaissent que l'on se rend compte de leur importance. Face à cette fermeture, la municipalité a cherché une alternative, mais s'est vite heurtée à la difficulté de trouver un projet économiquement viable dans d'une petite commune de 210 habitants ainsi qu'un local pouvant accueillir ce type d'activité.

Une rencontre entre les habitants et la municipalité a été rapidement organisée et l'idée de créer un bar associatif avec dépôt de pain a rapidement fait écho auprès de la population. La municipalité s'est tournée vers la communauté de commune pour disposer d'une salle communautaire afin d'accueillir l'association 2 soirs par semaine. L'idée était de limiter les horaires d'ouverture afin de favoriser les rencontres et de soulager les bénévoles !

Voyant l'adhésion des habitants à ce projet, la municipalité a souhaité créer un lieu plus adapté permettant de développer l'épicerie qui manquait aux botmeuriens mais également aux nombreux randonneurs et touristes qui fréquentent la commune. C'est ainsi que le Conseil Municipal a décidé de transformer l'allée de boules inutilisée en café épicerie.



### **Etape n°3 :** Pérenniser le commerce sur sa commune

#### **8) Impulser ou accompagner la structuration d'un collectif citoyen :**

- Adopter une posture d'ouverture et d'écoute.
- Bien délimiter le rôle de la commune et notamment les limites et conditions du soutien.
- Être vigilant à l'équité de prise en compte des besoins des commerçants.
- Favoriser la convivialité (lors des chantiers, des événements...).
- Valoriser l'action et l'investissement du commerçant pour la commune.
- Ne pas être intrusif par rapport à l'activité du commerçant.
- S'assurer de respecter le cadre juridique : non-concurrence, commande publique etc.



## Commune de Landudal

### Témoignage de Raymond Messenger, Maire de Landudal

Nous avons rencontré plusieurs porteurs de projet.

Nous recherchions une personne qui avait de l'expérience, un peu de moyen pour se lancer et surtout un véritable profil de commerçant.

Nous ne voulions pas mettre en difficulté quelqu'un qui ne possédait pas toutes les qualités requises.

Après 18 mois de recherche et de nombreux entretiens, nous avons trouvé un accord avec Hervé Morvan, Directeur de l'Intermarché de Briec.

Ce professionnel, avait une connaissance approfondie des habitudes de consommation des habitants, souhaitait investir à cette époque dans un petit projet et avait aussi la possibilité de prendre un peu de risque.

De plus il proposait une gestion chirurgicale, avec un approvisionnement à la demande 3 à 4 fois par semaine sur des petites quantités pour éviter une avance de trésorerie et limiter les pertes sur les produits avec DLC.



En septembre 2011, nous avons inauguré l'ouverture du Landul'Marché, après plus de 10 années sans épicerie.

A l'époque nous avons pu envisager ce projet car la MPT qui se trouvait dans ce bâtiment avait été déplacée dans le bâtiment des services techniques, lui-même transféré dans un ancien poulailler agricole.

L'emplacement de ce bâtiment nous paraissait idéal car situé près d'un parking et le long de la route la plus importante du bourg.

Le bâtiment avait été divisé en 2 parties: une affectée pour la mairie et l'autre pour le commerce.

La commune avait pris à sa charge la rénovation du bâtiment ; sans les subventions importantes de l'état, de la région et du département, au total 75%, nous n'aurions pas pu mener ce projet.

Il nous fallait ensuite trouver un commerçant pour lancer l'affaire, sachant que nous proposons un loyer très modéré.

## Commune de Lopérec

### Témoignage de Jean-Yves Crenn, Maire de Lopérec

Le commerce de proximité est installé dans une des maisons du bourg, achetées et rénovées par la commune (au total une vingtaine de bâtiments) depuis que s'est amorcé le déclin des centres bourg ruraux.

Nous y avons créé des logements et installé des commerces et services : Epicerie multiservice dans l'une, salon de coiffure dans une autre, cabinet infirmier, restaurant, cabinet d'un médecin permanent (accueilli en 2001), bar salon d'esthétique remplacé par une orthophoniste en 2020 (projet d'équiper un autre bâtiment pour installer une seconde orthophoniste : Mme Simard (installation prévue en janvier prochain)).

La commune a également fait venir un garagiste automobile sur un terrain communal .

Le principe consiste à amener du monde dans le bourg (Lopérec est situé à l'écart des voies de communication), afin que le client d'un des commerces ou services aille aussi dans un autre.

Par ailleurs la commune n'est pas située sur une route de communication. Il nous faut donc la rendre attractive en donnant envie aux habitants des autres villes et communes de venir à Lopérec et d'aller dans les commerces et services.

En venant chez le médecin, les infirmières, au garage, chez la coiffeuse, l'orthophoniste, au restaurant, ils iront peut être aussi à l'épicerie et au bar contribuant ainsi au maintien des commerces les plus fragiles.

Lorsque la commune avait acheté ce bâtiment, nous n'avions pas de projet pour lui, il était dégradé et enlaidissait le bourg. Ne lui trouvant aucune fonction, on s'était résigné à le démolir. Nous avons obtenu le permis de démolir mais avons cependant consulté pour avis l'architecte de Bâtiments de France.



Ce dernier avait donné son accord pour la démolition, mais nous avait alors expliqué le rôle du bâti dans l'architecture et l'histoire du bourg.

Cet avis avait été pour nous un déclic pour décider de le conserver et de le rénover, en raison de l'apport esthétique qu'il pourrait apporter à la commune.

C'est en fin d'année 1991 qu'a eu lieu l'installation du premier commerçant, 5 ans après que la commune ait acheté le bâtiment.

Ce premier commerçant est resté 11 ans.

Ensuite un nouveau s'est installé et est resté 4 ans (jusqu'à décembre 2006). Le suivant est également resté 4 ans. Le commerçant actuel est en place depuis 11 ans. Mais comme ses prédécesseurs et comme c'est le cas dans tous les commerces de proximité des petites communes, sa situation est très fragile.

La recherche d'un commerçant est toujours une période difficile car il convient de trouver la personne motivée, possédant le sens du contact, de la gestion, de l'esprit d'initiative et du travail pendant de longues journées.

Nous l'aidons par un loyer modéré et des améliorations du bâtiment et des locaux lorsque cela est nécessaire.

Nous continuons à rendre la commune attractive en apportant des améliorations dans l'architecture du bourg et de la commune afin d'attirer des visiteurs.

# Les programmes de soutien et d'accompagnement

## 1 - LES ACTIONS ET L'ACCOMPAGNEMENT DES CHAMBRES CONSULAIRES



La CCIMBO propose de nombreux accompagnements mobilisables par des entrepreneurs souhaitant reprendre ou créer un commerce en milieu rural, notamment :

**Le Pass commerce et artisanat** : les dossiers de demande d'aide peuvent être réalisés en lien avec les conseillers d'entreprise de la CCIMBO.

**L'Auto-diagnostic « Comment va ma boîte ? »** : cet outil vise à détecter le plus rapidement possible d'éventuelles sources de difficultés. Le commerçant peut ensuite se faire accompagner par un conseiller d'entreprise dans le cadre d'un diagnostic approfondi. L'enjeu c'est l'anticipation.

**Le pré-diagnostic accessibilité commerce** : l'objectif est d'informer sur les normes obligatoires à respecter, les travaux prioritaires à réaliser, les conditions de demande de dérogation, l'agenda d'accessibilité programmé.

**L'accompagnement, stratégie et développement des cafés-hôtels-restaurants** : lors d'un entretien individuel d'1h30, les conseillers de la CCIMBO renseignent les professionnels de ces secteurs d'activité par rapport à leur projet, leur questionnement ou leur difficulté. Ils apportent des conseils objectifs et des préconisations, les aident dans l'adaptation de leur entreprise à une obligation réglementaire, à des évolutions dans leur environnement professionnel ou leur marché. Ils les mettent en relation avec d'autres experts et des réseaux.

**Le diagnostic du point de vente** : l'objectif est de vérifier si les produits et agencement du magasin sont en adéquation avec les attentes et les besoins de la clientèle mais aussi d'évaluer les points forts et les points faibles du point de vente.

**L'audit du point de vente ruraliste** : les conseillers de la CCIMBO réalisent ces audits pour les commerçants

souhaitant bénéficier du fonds de transformation des ruralistes dans le cadre de la diversification de leur activité.

**La transmission d'un commerce** : les conseillers de la CCIMBO accompagnent les commerçants souhaitant céder leur point de vente par diverses actions : aide à la rédaction et la diffusion d'une annonce...

**Le dispositif Oratel** propose un accompagnement aux cédants d'hôtels, restaurants et campings dans la transmission de son établissement et d'aider le repreneur à la préparation de son projet de reprise.

**Un site web « Reprendre en Bretagne »** existe pour favoriser les échanges entre cédants et repreneurs.

La CCIMBO est également mobilisée pour accompagner les commerçants dans la digitalisation de leur activité, à travers les dispositifs suivants :

**SOS numérique** : la CCIMBO propose un kit d'urgence, construit pour aider les entreprises à s'engager sur le web : un quizz en ligne, un audit gratuit personnalisé dispensé par des experts, pour inciter les commerçants à faire un point approfondi sur leur situation numérique et à intégrer le numérique dans le fonctionnement quotidien de leur entreprise (vendre, communiquer, dématérialiser les factures, se protéger des menaces numériques...). Un plan d'action est ensuite proposé.

**Des ateliers et formations numériques** en partenariat avec les EPCI, les unions commerciales et Google ateliers numériques pour accompagner les commerçants dans leur stratégie numérique.

**« Ma TPE a rendez-vous avec le numérique »** : ce Mooc présente les principales clés pour aider les commerçants à rentrer dans le numérique par la voie qui peut être la mieux adaptée pour eux. Pour les guider, des entrepreneur.e.s, salarié.e.s et des accompagnant.e.s témoignent de leurs expériences, de leurs difficultés et des formidables apports que représente pour eux la mise en place de démarches numériques.

**Les rendez-vous de conseils numériques** : un rendez-vous gratuit d'une heure, à la CCIMBO ou par téléphone, pour éclairer les commerçants sur les

grandes lignes d'un projet global ou spécifique, pour les aider à remettre sur les rails leur projet. En fonction de leurs besoins, les conseillers de la CCIMBO proposent une prestation plus poussée et un accompagnement sur-mesure. Un devis est alors proposé.

**L'accompagnement numérique** : service de coaching au sein du commerce permettant un accompagnement individualisé sur un thème particulier (diagnostic web-marketing du site Web, optimiser le référencement, concevoir une campagne de mailing, diagnostic e-réputation...).

Enfin, la CCIMBO propose des formations adaptées aux besoins des commerçants ([www.cci-formation-bretagne.fr/finistere](http://www.cci-formation-bretagne.fr/finistere))

Liens vers le site Internet de référence

<https://www.bretagne-ouest.cci.bzh/developper-votre-entreprise>



La CMA déploie de nombreux dispositifs pour accompagner les artisans – commerçants dans le cadre d'une création ou d'une reprise d'entreprise artisanale :

**Réunion d'information : 2 heures pour tout comprendre** : cette réunion d'information régulière et gratuite permet à tout porteur de projet ayant une idée de création/reprise d'entreprise d'identifier les grandes étapes du parcours d'installation/reprise.

**Pack commercial** : formation de 2 jours éligible au CPF permettant à un porteur de projet de création/reprise de se former et développer ses compétences pour déployer une stratégie commerciale et disposer d'outils de communication (physiques ou numériques).

**Pack gestion** : formation de 3 jours éligible au CPF permettant à un porteur de projet de création/reprise de maîtriser la gestion d'une entreprise artisanale,

appréhender les formes juridiques disponibles, et comprendre le régime fiscal du réel simplifié et social associé.

**Pack micro** : formation de 2 jours éligible au CPF permettant à un porteur de projet de création/reprise de maîtriser la gestion d'une micro-entreprise, appréhender les formes juridiques disponibles, et comprendre le régime fiscal de la micro-entreprise et social associé.

**Pass créa** : accompagnement individuel de tout porteur de projet par un conseiller CMA, financé par la Région Bretagne, dans la formalisation de son projet de création/reprise d'entreprise. Il est notamment accompagné dans la structuration commerciale, juridique, sociale et dans la sécurisation financière du plan de financement.

Plusieurs dispositifs ont également été mis en place pour favoriser le maintien d'entreprises artisanales sur le territoire :

**Détection et montage de dossiers d'aides au développement (Prêts d'honneur ou subventions)** : Dans le cadre de la mise en œuvre du contrat d'objectif et de performance, les conseillers CMA réalisent des visites de suivi des entreprises artisanales. Dans ce cadre, les conseillers détectent, en partenariat avec la Région Bretagne et les EPCI, des projets d'investissement d'entreprise. Si un effet levier est identifié et souhaitable, le conseiller CMA recherche, identifie, monte des dossiers et rend des avis à des financeurs publics.

C'est notamment le cas dans le cadre de prêts d'honneur (plateforme d'initiative locale) mais aussi du montage de dossiers Pass Commerce Artisanat et des dispositifs d'aide de la Région Bretagne : Pass numérique et Pass Investissement TPE.

**Favoriser la transition numérique des entreprises artisanales** : dans le cadre de France Relance, avec le soutien de France Num, le réseau des CMA accompagne les entreprises artisanales dans la transition numérique grâce aux diagnostics numériques et aux préconisations qui en découlent.

**Favoriser la transmission d'entreprise** : la CMA propose un prédiagnostic transmission d'entreprise afin de faire le point avec le cédant potentiel. Ce prédiagnostic permet de qualifier une annonce d'entreprise à transmettre.



Cette annonce est déposée sur le site reprendre en Bretagne : [www.reprendre-bretagne.fr](http://www.reprendre-bretagne.fr) et [entreprendre.artisanat.fr](http://entreprendre.artisanat.fr) dont la CMA est partenaire. Des ateliers transmission aux cédants potentiels sont également proposés permettant de disposer de conseils d'experts partenaires de la CMA (CARSAT, notaire, banquier, expert comptable).

Exemple : accompagner une boucherie de centre bourg dans l'anticipation de son projet de transmission, faire connaître l'offre de reprise et mettre en relation d'éventuels repreneurs avec le cédant.

**Pour prévenir les difficultés des entreprises artisanales**, la CMA déploie le dispositif « sortie de crise » en lien avec l'État suite à l'épidémie de la COVID-19 pour accompagner les artisans à identifier les causes des difficultés et trouver les solutions pour les surmonter.

La CMA propose dans ce cadre une visite d'entreprise réalisée par un conseiller économique qui déploie un diagnostic Performa permettant de faire un tour d'horizon à 360 degrés sur la situation économique de l'entreprise. Les éléments d'analyse et de diagnostic sont ensuite transmis à EGEE, partenaire expert qui accompagne l'entreprise à lever ses difficultés sur 1, 2 ou 3 rendez-vous.

Enfin, de manière transversale la CMA déploie une **offre de formation transversale et technique** à destination des artisans et de leurs salariés afin de favoriser la montée en compétence du secteur que ce soit sur les fonctions toujours plus complexes de chef d'entreprise ou sur les techniques des métiers.

Exemple : formation Assistant Dirigeant d'Entreprise Artisanale pour une conjointe collaboratrice nouvellement arrivée dans l'entreprise afin de maîtriser son poste pivot.



La Chambre d'agriculture propose un large choix de

formations et de conseils dans de nombreux domaines liés à l'agriculture pour les porteurs de projet et les agriculteurs.

Certains thèmes peuvent être particulièrement intéressants pour le déploiement du commerce en milieu rural.

L'équipe circuits-courts propose ainsi un accompagnement de projet à la carte, notamment sur la commercialisation des produits fermiers et artisanaux.

## Commune de Saint-Ségal Exemple des Paniers de Saint-Ségal

Avec l'appui de la municipalité de Saint-Ségal, l'association de producteurs « Les Paniers de Saint-Ségal » a ouvert fin 2021 un « drive direct producteur » favorisant des modes de production respectueux de l'environnement et des circuits courts pour tous les usagers locaux.

La vente est proposée par le biais du site internet [www.lespaniersdesaintsegal.bzh](http://www.lespaniersdesaintsegal.bzh).

Ce dispositif a été financé dans le cadre de l'appel à projets « alimentation sociale et solidaire » du plan de relance à hauteur de 7 800 €.



## 2 - LES OPÉRATEURS NATIONAUX



L'initiative « 1000 cafés » du GROUPE SOS, acteur de l'économie sociale et solidaire, contribue à revitaliser les communes rurales en accompagnant la création, la reprise ou le maintien du dernier café du village en s'appuyant sur le modèle suivant :

- Un café multiservices au cœur du village
- Un réseau de gérants et de communes
- Une équipe accompagnante dédiée aux communes et aux gérants
- La mobilisation citoyenne au cœur de chaque projet
- Un travail main dans la main mairie
- La mutualisation d'outils, fournisseurs et bonnes pratiques.

L'accompagnement se fait dans le cadre de la mise en œuvre du projet (avec une aide notamment au recrutement des gérants) et dans la durée, avec un suivi du chiffre d'affaires et, le cas échéant, des opérations de remobilisation des acteurs locaux pour assurer la pérennité du projet.

1000 cafés accompagne les projets de façon agile, en intégrant tous les acteurs du territoire (habitants, élus, associations locales) à la démarche. En général, le modèle café / bar / restaurant permet de poser l'activité sur le plan économique : des activités de type épicerie / dépôt de pain ou relais colis y sont souvent associées.

Sur le plan financier, le modèle de 1000 cafés est basé sur un partage des risques :

1000 cafés investit au capital social de la société la commune porte le projet sur le plan immobilier (commerce et logement le cas échéant) le gérant bénéficie d'une rémunération minimale au SMIC, quelque soit le chiffre d'affaires

Bon à savoir : depuis septembre 2021, 1000 cafés accompagne également des cafés existants sur la consolidation et le développement de leur activité en proposant un diagnostic d'activité aux gérants, un plan d'action, une formation, un suivi ainsi que des outils pratiques ou le développement de nouveaux services.

Les gérants des cafés éligibles doivent être établis dans des communes moins de 3500 habitants. Il doit s'agir du dernier café en activité de la commune (avec ou sans licence).

Site Internet de référence :

<https://www.1000cafes.org/>

*La commune de Guilligomarc'h a pour projet de reprendre un café-restaurant en centre bourg, suite à une fermeture de sa boulangerie en juillet 2020.*

*La commune est en lien avec « 1000 cafés ». Elle a délibéré pour reprendre le commerce café restaurant et a fait un dossier de subventions auprès de la Région et du Département (DETR et DSIL de l'État déjà perçues).*



Créé en 1993, le label Bistrot de Pays fonde sa mission sur des valeurs d'entraide et de solidarité au profit des bistrotiers indépendants - cafés, restaurants, commerces multiservices - situés dans des territoires ruraux. Son objectif est de valoriser l'esprit du lieu que porte chaque bistrot, de participer à sa sauvegarde, à son développement et à sa transmission.

À travers des actions de communication, de formation et de mise en relation, Bistrot de Pays soutient activement des bistrots, porteurs de tradition et d'avenir, acteurs engagés au service du lien social.

Réseau actif porté par un collectif de professionnels solidaires, Bistrot de Pays permet aux élus, aux collectivités, aux bistrotiers et aux habitants de collaborer

pour faire naître et voir grandir leur projet. Ensemble, ils enclenchent une démarche de progrès économique, touristique et culturel. Leur volonté partagée permet de former un écosystème durable et porteur d'espoirs concrets pour la ruralité.

Ce label est délivré à des établissements déjà ouverts. A ce jour, aucun candidat finistérien ne s'est fait connaître pour rejoindre le label alors que le département dispose d'un fort potentiel.

Site Internet de référence :

<http://www.bistrotdepays.com/>



Bouge ton CoQ ! accompagne et finance la création d'épicerie participatives Monépi dans les communes rurales sans commerces alimentaires généralistes.

Ces épicerie en circuits courts sans salariés et sans charges sont tenues par des bénévoles, grâce à un outil informatique qui permet de faciliter la gestion des commandes, la comptabilité, les relations avec les producteurs et surtout le planning participatif.

60 épicerie ont vu le jour au niveau national depuis 2015 sur ce modèle, aucune n'a fermé à ce jour. Ce sont à la fois des lieux de services et des lieux forts de création de lien social.

Par le biais de promotion d'incubation de projet d'épicerie, Bouge ton CoQ! accompagne les porteurs de projets (couple maire - citoyen ou maire - association) de la mobilisation d'une équipe de bénévoles à la configuration de l'outil informatique.

Il est mis en place au sein de ces promotions des logiques de parrainages entre le projet et les épicerie déjà existantes, pour favoriser une solidarité entre les villages.

Les équipes de Bouge ton CoQ! se rendent sur place pour rencontrer les porteurs de projet, expliquer le concept et animer des réunions publiques. A ce jour, aucun projet n'est accompagné dans le département du Finistère.

Site Internet de référence :

<https://www.bougetoncoq.fr/qui-sommes-nous/>

Lien vers une courte vidéo expliquant le concept des épicerie participatives :

<https://www.youtube.com/watch?v=1IHgFH1xev4>

### 3 - LES OPÉRATEURS RÉGIONAUX ET LOCAUX



Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement délivre conseils et accompagnements gratuits sur tout projet d'urbanisme, d'aménagement, d'architecture ou de paysage. Le CAUE accompagne les collectivités territoriales sur tout projet d'urbanisme, d'aménagement, d'architecture ou de paysage. Il les aide à :

- Déterminer les enjeux et définir les orientations de l'opération
- Définir un programme d'intervention
- Retenir une équipe de maîtrise d'œuvre
- Animer des groupes de travail ou un jury
- Sensibiliser les acteurs et les habitants

*Exemples de projets « commerces » accompagnés : création d'un local commercial à Cast, pour installer la boulangerie, dernier commerce de la commune.*

*Le Tréhou : installation d'un commerce de proximité, en lien avec un local multi-activité animé par un collectif d'habitants.*



FIA accompagne les collectivités dans leur prise de décision tout au long de la phase pré-opérationnelle, depuis l'engagement de la réflexion jusqu'au recrutement du maître d'œuvre.

Les domaines d'intervention de FIA vont de la revitali-

sation des centres-bourgs aux bâtiments et équipements publics, en passant par l'aménagement de voirie et la requalification des espaces publics.

Pour l'installation ou le maintien du commerce, FIA réalise directement les études de faisabilité technique des opérations de rénovation ou construction de locaux commerciaux puis détermine le montant de l'enveloppe prévisionnelle des travaux.

Lorsque cela est nécessaire, FIA coordonne son intervention avec celle de ses partenaires (CAUE, Agences locales de l'énergie...) afin d'établir un programme complet. Un appui sur-mesure est également proposé en vue de la consultation de maîtrise d'œuvre (sécurisation de la procédure de commande publique, rédaction des pièces du marché, analyse des offres, participation aux auditions...).

Exemples de projet « commerce » accompagnés :

- rénovation d'un bar-épicerie à Plougar ;
- rénovation d'un commerce multi-service à Saint-Thégonnec Loc Eguiner ;
- démolition-reconstruction d'un bar-épicerie à Saint-Goazec ;
- construction de deux cellules commerciales à Garlan.



BreizhCité est dédiée à la mise en oeuvre de programmes stratégiques pour la dynamisation de centres-bourgs et centres-villes en assurant la promotion immobilière de programmes mixtes alliant commerces et logements et le portage de l'immobilier économique.

Cette SAS a été créée pour pallier le manque d'investisseurs privés sur certains territoires bretons et ainsi faciliter les opérations d'aménagement mixtes dans les centres.

Dans ce cadre, Breizh Cité accompagne les collectivités

au travers d'opérations :

- d'acquisition et d'aménagement d'un bien
- de développement du projet (travaux de construction ou de réhabilitation et commercialisation)
- de portage immobilier et d'exploitation des biens immobiliers conservés sur le champ de l'activité

La redynamisation des centralités repose sur une approche globale. C'est pourquoi Breizh Cité associe de multiples acteurs : SemBreizh, la Banque des Territoires, l'Établissement Public Foncier de Bretagne, la Banque Populaire Grand Ouest, la Caisse d'Épargne Bretagne-Pays de Loire, le Crédit Mutuel Arkéa et JPS; SemBreizh étant l'opérateur de cet outil de renforcement des centralités bretonnes.

Breizh Cité vise également à plus long terme à inciter les acteurs du privé à s'investir davantage dans ce type d'opérations.

Site Internet de référence :

[www.sembreizh.fr](http://www.sembreizh.fr)



Le bailleur social départemental peut être saisi sur l'ensemble du territoire finistérien dès lors que l'opération intègre la production de logements à loyer modéré. Il intervient alors en maître d'ouvrage de l'opération globale, dans le plus grand respect des besoins du territoire et en lien très étroit avec la commune.

Exemple de projet « commerce » accompagnés : Salon de coiffure livré fin 2020 sur la commune de Plouguin.

Finistère Habitat a réalisé le local commercial brut et accompagné l'exploitant dans les orientations d'aménagement du local (surface de vitrine, agencement du commerce). L'exploitant était associé dans le cadre du suivi du projet et du chantier, recommandations du SDIS, des différents concessionnaires etc.



La Poste assure quatre missions de service public confiées par l'État dont une mission historique de présence territoriale. Fin 2021, La Poste dispose ainsi dans le département du Finistère de 249 points de contact postaux répartis comme suit :

- 108 bureaux de poste,
- 106 agences postales communales,
- 35 relais poste commerçants.

La volonté de La Poste est d'étendre encore ce maillage territorial notamment en liant des partenariats avec des commerçants de manière à assurer la meilleure proximité territoriale pour les clients et usagers des services postaux.

Ces partenariats permettent d'offrir à la population les services postaux les plus courants, ainsi qu'un complément de revenu au commerce, favorisant ainsi son installation, son maintien et/ou son développement. La Poste verse une indemnité fixe à laquelle s'ajoute un commissionnement sur l'activité postale. Il peut s'agir de tous types de commerce (buraliste, épicerie, fleuriste, supérette, supermarché...) ou structures adaptées à la distribution de services postaux.



Le CIVAM du Finistère est une association d'éducation populaire qui accompagne les producteurs locaux lvers des systèmes agricoles durables sur les plans économique, social et environnemental.

Le CIVAM organise, à la demande des adhérents, des moments d'échanges et de partage d'expériences autour des différentes thématiques de l'association, notamment en ce qui concerne l'accès à une alimentation durable pour toutes et tous et la commercialisa-

tion des produits.

Le CIVAM du Finistère peut dans ce cadre proposer un accompagnement à la vente directe aux collectifs de producteurs articulé autour, notamment, des actions suivantes :

- Approfondir les besoins de chacun et l'objectif commun
- Expliquer les montages juridiques et leurs incidences sur la vie du groupe
- S'organiser de façon saine et efficace (place de chacun, partage du travail, des responsabilités et du revenu)
- Accompagner la réflexion des collectifs autour des questionnements sur l'accès à l'alimentation pour tous
- Établir un diagnostic de fonctionnement collectif.

Un exemple concret :

Le CIVAM anime un regroupement de magasins de producteurs en Finistère identifiés sous le nom boutog. Ce collectif a pour objectif de :

Rendre visibles les magasins de producteurs aux personnes en installation, aux clients potentiels et aux collectivités locales.

Défendre des valeurs et une façon de produire

Offrir une alimentation de qualité toute l'année

Permettre une transparence et le développement d'une offre de produits locaux accessibles pour les consommateurs.

Favoriser une commercialisation collective de produits fermiers en direct de la ferme



C'est une association à caractère interprofessionnel départemental regroupant producteurs bio, transformateurs bio, distributeurs bio et consommateurs (à titre individuel ou issus d'associations environnementalistes ou de consommateurs). La MAB est au service des

professionnels, des collectivités et des consommateurs, pour le développement d'une agriculture biologique, porteuse de sens.

Elle accompagne des projets de territoire pour des filières alimentaires de proximité. Elle met en relation des professionnels bio : interconnaissance, valorisation, communication, appui réglementation, structuration. Elle accompagne également des porteurs de projets (entreprises de transformation, distribution, restauration commerciale...).

Sites Internet de référence :

<http://www.bonplanbio.fr/>  
[www.mangerbio29.fr](http://www.mangerbio29.fr)

# Les leviers financiers

## 1 - ETAT

### Dotations d'investissement (DETR et DSIL)

La DSIL et la DETR peuvent accompagner des projets de rénovation et de mise aux normes de locaux destinés à accueillir un commerce ; sur cette thématique, le taux de subvention peut aller jusqu'à 50 % en fonction du niveau de l'enveloppe et du nombre de dossiers présentés.

Exemple de projets soutenus :

- La commune de Botmeur a bénéficié de subventions DETR et DSIL pour la réhabilitation de l'allée boule en bar-épicerie associatif (85 000 €)
- La commune de Locmélard a bénéficié d'une subvention DETR pour la rénovation et la transformation d'une maison d'habitation en local commercial (50 000 €)
- La commune de Guilligomarc'h a bénéficié de subventions DETR et DSIL pour la transformation d'un bâtiment en café et commerce multi services (200 000 €)

### Projets alimentaires de territoire (PAT)

Accompagnés par le ministère de l'Agriculture, les Projets alimentaires de territoire (PAT) ont pour triple objectif le maintien d'une production agricole locale, la promotion des circuits courts et la qualité nutritionnelle dans les restaurants collectifs publics.

Les PAT concernent de plus en plus de territoires ruraux, très intéressés par la logique partenariale qui les sous-tend : de la préservation des terres agricoles à l'équipement d'une légumerie dans une cuisine centrale, en passant par l'acquisition d'une camionnette réfrigérée, chaque collectivité choisit ses leviers d'action pour soutenir son agriculture de proximité et favoriser la consommation de produits locaux. Les projets de maintien / création du dernier commerce en milieu rural proposant des produits en circuit court peuvent constituer une action des PAT.

Le recours aux crédits de France relance a permis la montée en puissance de ces dispositifs.

## 2 - CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE

### Dispositif « Bien vivre partout en Bretagne »

Le dispositif « Bien vivre partout en Bretagne » peut apporter un soutien aux projets de réhabilitation de locaux commerciaux, sous réserve de démontrer l'absence d'entrave à la libre concurrence.

### Le prêt d'honneur BRIT

Le prêt d'honneur BRIT (fonds Région Bretagne / BPI France) permet d'aider à la reprise et à la transmission des petites et moyennes entreprises. Appuyé sur le réseau des 20 plateformes d'initiative locales bretonnes et sur le Réseau Entreprendre Bretagne, le prêt d'honneur BRIT (montant plafonné à 25 000 €) permet au repreneur de disposer de ressources propres plus importantes et d'avoir un meilleur accès au crédit bancaire.

### PASS Commerce et Artisanat

En partenariat avec les EPCI bretons, le Conseil Régional déploie et finance le PASS Commerce et Artisanat avec pour objectif de moderniser et de dynamiser les activités commerciales et artisanales indépendantes dans le cadre des projets de création, reprise, modernisation ou extension d'activité.

Le montant maximum de l'aide PASS Commerce Artisanat est de 7 500 € (sur un montant de dépenses éligibles plafonné à 25 000 €) pour la réalisation d'investissements liés à des travaux immobiliers, des mises aux normes, de la mise en accessibilité, des travaux et des investissements d'embellissement, des équipements matériels et certaines prestations de conseils. Les demandes de soutien sont à adresser à l'EPCI du territoire.

## 3 - CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU FINISTÈRE

### Pacte Finistère 2030

Le Pacte Finistère 2030 a pour but d'accompagner les communes et EPCI du Finistère. L'un de ses 4 volets vise à financer les petits projets de communes de moins de 10 000 habitants réalisés dans l'année.

Quel qu'en soit la nature, le calendrier ou l'envergure du projet, la commune peut contacter le développeur territorial de son secteur, à la Direction des coopérations territoriales (cf la partie VI « les contacts utiles ») pour obtenir des conseils, un appui et une mise en contact avec les différents experts des services départementaux et les structures d'ingénierie publique départementale.

Plus d'info sur le Pacte Finistère 2030 :

[finistere.fr/A-votre-service/Collectivite-s-territoriales/Pacte-Finistere-2030](https://www.finistere.fr/A-votre-service/Collectivite-s-territoriales/Pacte-Finistere-2030)

### L'ingénierie publique départementale

Au-delà de l'accompagnement financier des projets, le Conseil départemental peut accompagner techniquement les communes et intercommunalités dans leurs différents projets.

Dans le cas de projets d'installation ou de maintien de commerces en milieu rural, ce sont plus particulièrement le CAUE, FIA ou Finistère Habitat qui peuvent intervenir (cf. partie III/C Les opérateurs régionaux et locaux).

Contact : développeur territorial référent.

### PASS Commerce et Artisanat

Afin de favoriser les circuits courts, le conseil départemental lance un appel à manifestation d'intérêt du 15 avril au 15 juillet 2022 pour les collectivités.

Elles pourront ainsi recevoir des aides pour financer leurs projets de territoire dans le but de favoriser les circuits courts et la production agricole locale.

Lien :

<https://www.finistere.fr/A-votre-service/Collectivite-s-territoriales/Appels-a-manifestation-d-interet/Collectivites-participez-a-l-appel-a-manifestation-d-interet-Agriculture-et-Alimentation>



# Les dispositifs fiscaux

## 1 - LES ZONES DE REVITALISATION RURALE (ZRR)

Pour favoriser le développement local et les embauches de salariés, les entreprises qui souhaitent s'implanter dans les ZRR bénéficient d'exonérations fiscales sous certaines conditions en lien avec l'effectif et la nature de leur activité.

Les exonérations fiscales possibles sont applicables de plein droit (IR / IS et CET, sauf délibération contraire) ou sur délibération des collectivités territoriales (TFPB et TH).

### Périmètre

Les ZRR regroupent à l'échelle nationale un ensemble de communes reconnues comme fragiles sur le plan socio-économique. Afin de favoriser le développement de ces territoires ruraux, des aides fiscales et sociales soutiennent la création ou la reprise d'entreprise.

La liste des communes classées en ZRR est définie par arrêtés des 16 mars 2017 et 22 février 2018. Le classement de ces communes est valable jusqu'au 31 décembre 2022 (loi de finances pour 2022).

Le Finistère compte 52 communes classées en ZRR.

### Exonérations de plein droit

Sous réserve du respect de l'ensemble des conditions, les entreprises peuvent bénéficier d'une exonération temporaire d'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés et de la contribution économique territoriale (CET).

S'agissant de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés à raison des bénéfices réalisés (article 44 quinquies du CGI), toutes les entreprises, quelle que soit leur forme, peuvent, dans les conditions exposées ci-dessous, bénéficier de cette mesure d'allègement : entreprises individuelles, sociétés de personnes et assimilées, sociétés à responsabilité limitée (SARL), sociétés anonymes (SA), sociétés en commandite par actions (SCA), associations et établissements publics exerçant une activité

lucrative qui les rendent passibles de l'IS au taux normal.

L'exonération d'impôt peut être accordée à une entreprise créée ou reprise avant le 31 décembre 2022. L'entreprise doit respecter les cinq conditions suivantes :

- exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ;
- avoir son siège social et ses activités situés dans une ZRR
- être soumise au régime réel d'imposition<sup>1</sup> ;
- employer moins de onze salariés en CDI ou en CDD de six mois minimum ;
- lorsque l'entreprise créée ou reprise est constituée sous forme de société, son capital ne doit pas être détenu, directement ou indirectement, pour plus de 50 % par d'autres sociétés.

Si l'entreprise réalise plus de 25 % de son chiffre d'affaires en dehors de la ZRR, la part qui dépasse ce pourcentage de 25 % est imposée.

Pour être éligible au régime d'allègement, l'entreprise doit, à titre exclusif, exercer une activité industrielle, commerciale ou artisanale au sens de l'article 34 du CGI ou une activité professionnelle au sens du 1 de l'article 92 du CGI (professions libérales – avocat, expert-comptable et comptable agréé, géomètre-expert, architecte, ingénieur-conseil, etc -, revenus des charges et offices, dont les titulaires n'ont pas la qualité de commerçant – notaire, huissier, commissaire-priseur, etc -, profits provenant de toutes occupations, exploitations lucratives et sources ne se rattachant pas à une autre catégorie de bénéfices ou de revenus).

Sont exclues du bénéfice de l'allègement :

- les activités qui ne sont pas de nature industrielle, commerciale, artisanale au sens de l'article 34 du CGI ou professionnelle au sens du 1 de l'article 92 du CGI : il en est ainsi des activités de nature civile (gestion de patrimoine immobilier, gestion de portefeuille de valeurs mobilières, activité de construction-vente d'immeubles, etc.) ou agricole ;
- les activités bancaires, financières, d'assurances et de pêche maritime ;

<sup>1</sup>Les auto-entrepreneurs sont exclus de cette exonération dès lors qu'ils ne sont pas soumis au régime réel d'imposition.

- les activités de gestion ou de location d'immeubles. Ainsi, les activités de location d'immeubles à usage industriel ou commercial munis de leur équipement ne sont pas éligibles. Il en va de même des activités de location de meublés saisonniers sans prestations complémentaires à caractère hôtelier.

Le montant de l'exonération d'IR ou d'IS est dégressif :

- les 5 premières années, l'exonération est totale ;
- la 6e année l'exonération est égale à 75 % de l'impôt ;
- la 7e année l'exonération est égale à 50 % ;
- la 8e année l'exonération est égale à 25 %.

Par ailleurs, s'agissant de la contribution économique territoriale (CET) : contribution foncière des entreprises (CFE) et contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'entreprise est exonérée de plein droit pour une durée de cinq ans maximum (article 1465 A du CGI), sauf délibération contraire de la collectivité territoriale, si elle répond à l'un des cas suivants :

- extension ou création, reconversion, ou reprise d'établissements exerçant des activités industrielles ou de recherche scientifique et technique, ou de services de direction, d'études, d'ingénierie et d'informatique ;
- création d'activités par des artisans, inscrits au répertoire des métiers, procédant à des travaux de fabrication, de transformation, de réparation ou des prestations de services et pour lesquels la rémunération du travail représente plus de 50 % du chiffre d'affaires ;
- création d'une activité commerciale et reprise d'activité commerciale ou artisanale réalisée par une entreprise exerçant le même type d'activité, employant moins de cinq salariés et installée dans une commune de moins de 2 000 habitants.

### **Exonérations sur délibération des collectivités territoriales**

Les collectivités territoriales peuvent, sur délibération, exonérer certaines activités limitativement énumérées de TFPB (article 1383 E bis du CGI) et de TH (III de l'article 1407 du CGI).

S'agissant de la taxe foncière sur les propriétés bâties

(TFPB), les collectivités territoriales et les EPCI peuvent, par une délibération de portée générale, exonérer les locaux suivants situés dans une (ZRR) :

- hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;
- locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme : villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (code du tourisme, article D. 324-1) ;
- chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme : chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Ces locaux sont exonérés de TFPB3 quelle que soit la durée de location.

Lorsqu'une délibération d'exonération est rapportée ou que les immeubles ou parties d'immeubles exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties cessent de remplir les conditions pour bénéficier de l'exonération, les bâtiments concernés deviennent imposables à la TFPB à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'adoption de la délibération rapportant l'exonération ou du changement d'affectation.

Conformément aux dispositions du I de l'article 1521 du CGI, s'agissant d'une exonération temporaire de TFPB, cette dernière n'emporte pas exonération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

L'entreprise doit respecter les deux critères suivants :

- employer moins de onze salariés au cours de l'avant-dernière année précédant l'imposition ;
- réaliser un chiffre d'affaires hors taxes annuel inférieur à deux millions d'euros au cours de l'avant-dernière année précédant l'imposition ou au cours du dernier exercice clos de douze mois.

L'exonération porte sur les locaux qui servent uniquement à l'activité d'hébergement.

Par ailleurs, s'agissant de la taxe d'habitation (III de

l'article 1407 du CGI), les collectivités territoriales et les EPCI peuvent exonérer les locaux suivants situés dans une ZRR :

- locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme : villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (code du tourisme, article D. 324-1) ;
- chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme : chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

L'exonération porte sur les locaux qui servent uniquement à l'activité d'hébergement.

L'exonération est subordonnée à une délibération des seules communes et produit ses effets à l'égard des autres collectivités territoriales et de leurs EPCI : il s'agit donc uniquement des conseils municipaux. Les autres collectivités ou EPCI ne peuvent s'y opposer par une délibération contraire.

Les délibérations doivent revêtir une portée générale et concerner tous les locaux pour lesquels les conditions requises sont remplies. Elles ne peuvent limiter ni la quotité ni la durée de l'exonération.

Cependant, les communes ne sont pas tenues d'accorder l'exonération de taxe d'habitation à l'ensemble des catégories de locaux mentionnés : elles peuvent ainsi choisir les catégories de locaux qu'elles souhaitent exonérer.

Conformément au I de l'article 1639 A bis du CGI, la délibération doit intervenir avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Cette délibération demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

L'exonération de TH n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété

bâtie. Les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique ne bénéficient donc pas de l'exonération considérée.

Pour mémoire, le dispositif comprend un volet social qui prévoit les exonérations suivantes :

- une exonération sur les cotisations sociales en qualité d'employeur ;
- une exonération de cotisations patronales d'assurances sociales et d'allocations familiales pour l'embauche du premier au cinquantième salarié. Cette exonération d'une durée d'un an maximum est totale pour une rémunération horaire inférieure ou égale à 150 % du Smic puis décroît de manière dégressive et s'annule pour une rémunération égale ou supérieure à 240 % du Smic.

## 2 - ZONES DE REVITALISATION DES COMMERCES EN MILIEU RURAL (ZoRCoMiR)

L'article 110 de la loi de finances du 28 décembre 2019 pour 2020 a créé les ZoRCoMiR qui permettent aux collectivités locales (communes et leur EPCI) d'instaurer des exonérations partielles ou totales de CFE, CVAE (article 1464 G du CGI) et TFPB (article 1382 I du CGI). Ces exonérations sont compensées par le budget de l'État à hauteur de 33 %.

Elles sont applicables jusqu'au 31 décembre 2023, date prévue d'expiration du dispositif.

Les communes classées en ZoRCoMiR répondent, au 1er janvier 2020, aux trois conditions cumulatives suivantes :

- la population municipale est inférieure à 3 500 habitants ;
- la commune n'appartient pas à une aire urbaine de plus de 10 000 emplois ;
- la commune comprend un nombre d'établissements exerçant une activité commerciale inférieur ou égal à dix.

Le Finistère comprend 58 communes classées en ZoRCoMiR (arrêté du 16 octobre 2020, NOR : TERB2006893A).

Ce dispositif est centré sur les petites activités commerciales (entreprises de moins de onze salariés et de moins de 2 M€ de chiffre d'affaires annuel) – y compris l'activité des artisans enregistrés au RCS.

Il concerne :

- les entreprises nouvelles et existantes ;
- est ouvert aux franchises commerciales afin de permettre à tous les types de commerces, quel que soit leur mode d'exploitation, de bénéficier des exonérations.

L'application des exonérations est subordonnée chaque année à la délibération des communes ou EPCI à fiscalité propre dans le ressort desquels sont implantés les établissements concernés.

Pour 2022, ces délibérations devaient avoir été prises avant le 1er octobre 2021 (disposition prévue par l'article 1464 G du CGI).

Pour bénéficier de l'exonération, les biens doivent :

- être assujettis à la TFPB (article 1382 I du CGI) ou à la CET (article 1464 G du CGI);
- et être affectés à une activité commerciale

L'exonération s'applique aux locaux ou parties des locaux, affectés au 1er janvier de l'année d'imposition à une activité commerciale.

Pour bénéficier de l'exonération, le local doit être rattaché à un établissement affecté à une activité commerciale.

Les immeubles éligibles à l'exonération de TFPB dans les ZoRCoMiR doivent être occupés par de très petites entreprises qui :

- emploient moins de onze salariés ;
- et réalisent un chiffre d'affaires annuel hors taxes ou
- présentent un total de bilan inférieur à 2 millions d'euros.

## TABLEAU SYNTHÉTIQUE

ZONAGE	CHAMP	VOTE C.T.	DURÉE	AVANTAGE
ZRR	IR / IS	NON	8 ans	Exonération (taux dégressif)
	CET	Possibilité de suppression par délibération	5 ans	Exonération pendant la durée
	TFPB	OUI	Jusqu'à une délibération contraire	Exonération sectorielle (hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes)
	TH	OUI	Jusqu'à une délibération contraire	Exonération sectorielle (hôtels, meublés de tourisme et chambres d'hôtes)
ZoRCoMiR	CET et/ou TFPB	OUI	2021 et/ou 2022	Exonération

## Contacts utiles

**Préfecture du Finistère** : [pref-dcppat@finistere.gouv.fr](mailto:pref-dcppat@finistere.gouv.fr)

**DDFIP** : [ddfip29.gestionfiscale@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip29.gestionfiscale@dgifp.finances.gouv.fr)

**Le réseau BRUDED** : [contact@bruded.fr](mailto:contact@bruded.fr)

**1000 cafés** : [cecile.kessler@1000cafes.org](mailto:cecile.kessler@1000cafes.org) et [accompagnement@1000cafes.org](mailto:accompagnement@1000cafes.org)

**Breizh Cité** : Sébastien BAUGE, Directeur territorial Finistère SemBreizh et Président du Comité Technique Breizh Cité : [sebastien.bauge@sembreizh.fr](mailto:sebastien.bauge@sembreizh.fr)

**Bistrot de Pays** : [contact@bistrotdepays.com](mailto:contact@bistrotdepays.com) Téléphone : 04 92 77 68 86

**Bouge ton coq** : [a.delaguillonniere@bougetoncoq.fr](mailto:a.delaguillonniere@bougetoncoq.fr) Téléphone : 06 77 67 88 92

**CMA de Bretagne** : [contact29@cma-bretagne.fr](mailto:contact29@cma-bretagne.fr) [celine.vessier@cma-bretagne.fr](mailto:celine.vessier@cma-bretagne.fr) (pour la transition numérique)  
[herve.moguerou@cma-bretagne.fr](mailto:herve.moguerou@cma-bretagne.fr) (pour la transition écologique)

**La Maison de l'Agriculture Biologique du Finistère (MAB29)** : Cathy PICHON, chargée de mission restauration collective, filières locales et territoires : [mab29.pichon@agrobio-bretagne.org](mailto:mab29.pichon@agrobio-bretagne.org) Téléphone : 02 98 25 16 79

**Conseil départemental (Pacte Finistère 2030)** : Direction des Coopérations Territoriales : 02 98 76 63 05

**CAUE 29** : Nicolas DUVERGER, directeur : 02 98 98 69 15 ; [caue-finistere.fr/vous-etes-un-elu-une-collectivite/](http://caue-finistere.fr/vous-etes-un-elu-une-collectivite/)

**FIA** : Séverine FOSSEY, directrice : 02 98 76 53 90 ; [finistere-ingenierie.fr](http://finistere-ingenierie.fr)

### **Finistère habitat :**

Nicolas PARANTHOEN, directeur - 02 98 95 37 25

Laurent PRAT, Directeur Patrimoine et Développement - 02 98 95 37 25

<https://www.finisterehabitat.fr/qui-sommes-nous>

### **Les Pôles conseil aux entreprises de la CCIMBO :**

- Délégation de Brest :

CCI métropolitaine Bretagne ouest

Pôle Conseil aux entreprises

1 place du 19e RI – CS 63825

29238 Brest cedex 2

T. 02 98 00 38 18

- Délégation de Morlaix :

CCI métropolitaine Bretagne ouest

Pôle conseil aux entreprises

Aéroport – CS 27934 – 29679 Morlaix Cedex

T. 02 98 62 39 24

- Délégation de Quimper :

CCI métropolitaine Bretagne ouest

Conseil et Services aux entreprises

145, avenue de Keradennec – CS 76029 - 29330 Quimper Cedex

T. 02 98 98 29 38

**CMA** : [accueil.brest@cma-bretagne.fr](mailto:accueil.brest@cma-bretagne.fr) – [accueil.morlaix@cma-bretagne.fr](mailto:accueil.morlaix@cma-bretagne.fr) - [accueil.quimper@cma-bretagne.fr](mailto:accueil.quimper@cma-bretagne.fr) - [formationcontinue29@cma-bretagne.fr](mailto:formationcontinue29@cma-bretagne.fr)