



APPEL A CANDIDATURES



Un projet économique de redynamisation de centre-bourg dans la Maison du centre-bourg du Juch (29)

Contexte

Présentation

Village située entre Quimper (22km) et Douarnenez (7km), les hauteurs du Juch offrent de larges panoramas s'ouvrant de la baie de Douarnenez à la forêt du Névet et la montagne de Locronan. Membre d'une intercommunalité de 18 327 habitants, Le Juch compte 742 habitants.

Malgré que la commune soit traversée par l'unique portion quatre voie de l'axe Quimper-Douarnenez, son bourg qui en est à deux kilomètres, se retrouve en dehors des voies principales de circulation, d'où son aspect tranquille et préservé. Elle est reconnue sur le territoire pour sa richesse patrimoniale et la qualité environnementale de ses quatre vallées qui lui confèrent un cadre de vie de qualité, en complémentarité de la littorale et urbaine Douarnenez.

Au fil des années de petits lotissements se sont construits, gardant tout de même une certaine homogénéité au bourg. L'ensemble de la voirie a été rénovée, en veillant à limiter le caractère urbain des aménagements. En termes d'équipements, la commune dispose d'une salle socioculturelle récemment rénovée et très utilisée, d'un terrain de football et d'une aire de jeux. Elle bénéficie également d'une école privée.

Par ailleurs, le territoire est un lieu de randonnée privilégié de par sa proximité avec le bois du Névet ou encore le passage de la voie verte sur son territoire (42 591 personnes en 2017). Plusieurs circuits pédestres et parcours VTT sont ainsi référencés (15 & 17 par l'Agence Ouest Cornouaille Développement / 7 & 8 par Quimper Bretagne Occidentale). L'agriculture y demeure un pilier économique majeur. L'activité laitière est la première référencée, viennent ensuite l'activité porcine et les ateliers de viande bovine. L'artisanat s'oriente plutôt vers les métiers du bâtiment et l'aménagement des jardins. Quelques commerçants ambulants desservent la population de manière quotidienne ou hebdomadaire (boulangier, pizza, food truck). Un centre équestre est installé au Launay ainsi qu'une pension pour chevaux à Kersantec. Le village a également un cabinet d'infirmiers situé en centre-bourg, et plus récemment un atelier créatif de découpe laser (La Cour du Juch), une Maison d'Assistants Maternelles (MAM) et un cabinet de réflexologie. Depuis le début de la précédente mandature, le fil directeur des actions menées a été l'amélioration des équipements et du cadre de vie dans un souci de développement durable.

Les atouts & le potentiel de la commune

Le caractère rural de la commune, un « écrin entre terre et mer » est bien préservé. Les habitants ont le sentiment d'habiter à la campagne tout en étant à 5 kilomètres de la mer. La distance des axes principaux de circulation confère au bourg cet aspect très tranquille et calme et offre une qualité de vie paisible.

Le Juch est une commune « à taille humaine » où il fait bon vivre lorsque l'on recherche un cadre rural bien préservé. Le cadre de vie permet la rencontre, l'échange et les liens intergénérationnels, même si ceux-ci sont à renforcer, la convivialité entre les habitants de la commune est importante. La place devant l'église, agréable et conviviale, participe à sa vitalité. Cela est marqué par l'importance et le dynamisme du tissu associatif et culturel appuyé sur un important bénévolat. Les associations permettent aux habitants de bénéficier d'activités variées et de temps de rencontre et de rassemblement.

La position géographique entre Douarnenez et Quimper est également un atout, permettant aux actifs d'habiter sur Le Juch et d'aller travailler sur ces grandes villes en un temps très court. De même, les équipements, services et grands commerces sont à proximité. Il faut toutefois veiller à ce que cette situation ne transforme pas la commune du Juch en commune dortoir.

La grande richesse patrimoniale architecturale et paysagère confère à la commune un cadre de vie et un environnement très qualitatif d'un point de vue esthétique. Ce sont aussi des éléments identitaires pour la commune du Juch qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

La commune compte des équipements stratégiques, telle que l'école privée, réputée très dynamique, travaillant en étroite collaboration avec la commune. Son effectif en progression depuis maintenant plusieurs années atteint maintenant 65 élèves, permettant l'ouverture d'une troisième classe à la rentrée 2020. Ces équipements sont une réelle plus-value pour les habitants. Les activités sportives sont aussi bien présentes (notamment le long de la voie verte : vélo, course à pied, hippisme, mais aussi un club de football dynamique) dans un cadre paysager exceptionnel. Les aménagements en cours sur la plaine des sports vont apporter une offre supplémentaire. De même, dans le cadre de la redynamisation du centre-bourg (cf. infra), des « cabanes étapes » à destination des randonneurs ou cyclorandonneurs vont bientôt être installées.

Enfin, il est à noter l'émergence d'un marché de plein vent depuis peu, suite à l'initiative communale visant à apporter une solution d'approvisionnement alimentaire lors du confinement du printemps. Ce marché devrait perdurer et devenir un événement hebdomadaire majeur de la commune.

Le projet de redynamisation du centre-bourg du Juch

Attachée à des valeurs de développement local durable et d'implication des habitants, la commune s'est engagée dès 2017 sur un programme ambitieux de développement socio-économique du territoire. Pour ce faire, elle s'est entourée de structures en mesure de les accompagner dans cette réflexion : Finistère Ingénierie Assistance, Bruded, TAg29.

Lauréat en 2019 de l'Appel à Projets Redynamisation de centre-bourg de la Région Bretagne, la commune a pu acquérir parallèlement la **Maison de centre-bourg**, ancien commerce historique du village.

Cet appel à projets a permis à la commune de démarrer des actions concrètes, parmi lesquelles une animation de territoire, coordonnée par le TAg29, pour connaître les besoins des habitants en termes de commerce et services sur la commune.

Les besoins et idées sorties de cette concertation sont les suivants :

- un lieu de convivialité, ouvert à tou.te.s,

- un commerce alimentaire, avec un mix produits locaux et produits de grande consommation,

- un lieu de restauration.

Par ailleurs, cette animation sur cette thématique a montré un fort intérêt des habitants pour la question, avec une capacité éprouvée de mobilisation.

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

Les conditions

Le local commercial

Ancien commerce « historique » du centre-bourg, le bâtiment fait partie du patrimoine architectural de la commune, et est situé en face de l'église.

D'une surface de 100m², il sera bordé d'un espace extérieur et d'un préau couvert d'environ 70m² à disposition des porteurs de projet - seul le rez-de-chaussée du bâtiment est concerné par cet appel à candidatures. Des travaux sont prévus sur le bâtiment en face, faisant partie de l'ensemble, pour y accueillir des logements.

La commune s'est portée acquéreur de ce bâtiment et démarre actuellement une phase de travaux et de rénovation, qui **devrait se terminer courant 2021, pour la mise à disposition d'un local à nu.**

Le document de programmation de la rénovation joint permet d'obtenir les détails sur ce projet immobilier.

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 septembre 2020. Le porteur de projet - ou le groupe porteur - choisi sera consulté sur les surfaces commerciales qui lui sera attribué tout au long de cette rénovation.

Informations sur la location-gérance

La finalité de la municipalité étant d'ancrer un projet durable, répondant aux besoins des habitants, il est envisagé que le porteur de projet puisse, à terme, se porter acquéreur du lieu selon des conditions qui seront à fixer avant le démarrage du projet.

De ce fait, **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. A titre indicatif, la fourchette de loyer est estimée entre 700€ et 1000€, et variable selon l'investissement financier du ou des porteurs de projet. Des facilités de paiement pourront également être mises en place, notamment sur une évolution graduelle du loyer pour favoriser le démarrage d'activité.

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.

Le TAg29 pourra accompagner les porteurs de projet sur cet aspect, si nécessaire.

Candidature

Visite

Il est possible de visiter le local sur rendez-vous, en contactant directement la Mairie (coordonnées ci-dessous). Une seule visite possible par porteur de projet.

Réponse

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

Les dossiers devront être envoyés :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception,
 - soit par courriel avec accusé de réception,
- à la Mairie du Juch **au plus tard le 15 octobre 2020 minuit**.

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

Toutes les candidatures seront examinées.

Des entretiens avec les trois ou quatre candidats retenus suite à cet examen sont à prévoir **deuxième quinzaine d'octobre**.

Contacts

Mairie du Juch – A l'attention de Monsieur Patrick Tanguy

5, rue Louis Tymen
29100 LE JUCH

mairie.le-juch@wanadoo.fr
02 98 74 71 50

Annexes

- Projet de redynamisation de centre-bourg
- Synthèse enquêtes à la population
- Compte-rendu du Forum Ouvert
- Programmation du projet immobilier de la Maison de centre-bourg