

Développement commercial au Centre-Bourg



Les projets conduits par la commune de Matour au niveau de son Centre-bourg sont le fruit d'une longue réflexion et d'actions ciblées qui perdurent.

Les municipalités successives conduisent depuis bientôt 30 ans des opérations visant à redynamiser le Centre-bourg en réhabilitant des immeubles pour créer des surfaces commerciales en rez-de-chaussée et des appartements séparés à l'étage.



Financement

Une intervention dans le développement économique ne fait pas partie des obligations communales, s'agissant d'opérations qui pourraient être conduites par des opérateurs privés.

Force est de constater que ce type d'investissement, peu rentable, n'intéresse pas les investisseurs et c'est bien pour répondre à cette carence et aux objectifs qu'elle s'est fixée que la commune de Matour a choisi d'acquérir au fil des années des immeubles désaffectés qui ne trouvaient pas preneur, s'effaçant systématiquement devant toute initiative privée.

Le législateur a prévu que ces interventions, si elles avaient lieu, devaient s'inscrire dans un budget spécifique, budget annexe au budget principal pour assurer une parfaite transparence des opérations sans distorsion de concurrence.



Financement



Le budget « locaux commerciaux » de Matour regroupe l'atelier relais en cours pour l'imprimerie « Impose », la maison de santé (9 locataires), le centre d'accueil de groupe et les différents espaces commerciaux loués (10 locataires).

L'équilibre se fait à partir des loyers perçus qui doivent permettre de faire face aux charges courantes et aux remboursements de la dette.

Pour 2024, les recettes se sont élevées à 332 081 € pour 144 068 € de dépense soit un excédent de 201 848 € qui nous a permis de rembourser le capital des emprunts de 66 833 € et de dégager une capacité d'investissement pour les projets en cours.





Projets en cours



À ce jour, les projet conduits par la commune concernent 4 ensembles immobiliers :

UN ANCIEN HOTEL RESTAURANT, acquisition Canard du 04/08/2020, qui n'était dédié qu'à la restauration, l'activité hôtellerie ayant cessé pour des problèmes de mise aux normes de l'établissement. L'ensemble est très vétuste et nécessite une restructuration complète. L'emplacement est stratégique puisqu'il se situe face à la place de l'église, au cœur du village. Par le passé, cet établissement a connu une activité florissante et les quelques 670 m² disponibles étaient entièrement occupés par les activités d'hôtel avec 7 chambres sur deux niveaux, salle de banquet et bar restaurant. Au plus fort de l'activité, dans les années 60, « l'annexe de l'hôtel », située à 100 m, route de Saint Pierre, permettait même de loger les touristes en chambres meublées.

L'annexe a été vendue, la partie hôtel et la salle de banquet ont cessé toutes activités il y a environ 15 ans, laissant une partie des locaux vides, à l'abandon.

Lors de l'acquisition par la commune, il ne subsistait en activité que la partie bar-restaurant soit environ 135 m² ne représentant que 20% de la surface disponible !

Si la façade sur la rue principale est encore passable, la façade au nord, coté parking, est complètement délabrée, un appentis s'est d'ailleurs écroulé.

Cet établissement, dans sa situation actuelle, ne présentait aucun avenir.

L'exploitante, Mme Béatrice Bourdon, a cessé son activité au 31 décembre 2024 et n'a trouvé aucun repreneur. La commune s'est portée acquéreur du fonds de commerce sur la base de l'évaluation formulée par le service des Domaines soit pour 88 000 € (acte du 08/11/2024)





L'objectif poursuivi par la commune est de maintenir cette activité primordiale tant au niveau de la restauration que de l'hébergement de type hôtelier qui fait défaut actuellement sur la commune.

Matour risque à terme de perdre son label « station verte de vacances » du fait de l'absence de structures hôtelières.



C'est pour la commune l'opportunité de redonner vie à cet établissement et de retrouver les activités qu'il a connues et qui en ont fait sa réputation :

- **Huit meublés de tourisme** à la place des chambres d'hôtel sur les deux niveaux existants, côté rue.
- **Une salle de restaurant** - accueil de groupes à la place de la salle de banquet avec une mezzanine et une terrasse, au nord.
- **Un espace bar-restaurant** réaménagé avec une nouvelle cuisine et une terrasse semi-couverte au sud.

Un ensemble de 3 immeubles contigus, au cœur du village dont :

- Acquisition Roger Condemine du 16/08/2016, soit un ancien commerce (coiffure) au 8, grande rue avec appartement à l'étage, très vétuste, désaffecté depuis de nombreuses années
- Acquisition Marie Condemine du 08/04/1998, soit un bâtiment au 4 et 6, grande rue, entièrement disponible, occupé précédemment par une laverie au rez-de-chaussée et une étude notariale à l'étage, l'ensemble vétuste.
- Acquisition Mme Peypoux du 27/04/2012, soit une maison de village au 2, grande rue formant un angle avec la rue de St Pierre, donnant sur la place du village, libre de toute occupation, bâtiment présentant un potentiel commercial important.



Il aura donc fallu 18 ans pour regrouper ces 3 immeubles ayant appartenu dans un passé lointain à un seul propriétaire qui en a vendu une partie, laquelle a elle-même été divisée dans le cadre d'un partage familial (partage Condemine) De nombreux commerces se sont succédés en ce lieu, marchand de vin, épicerie, bureau de tabac, commerce de vêtements, coiffeur ...

L'ensemble est dans un état de vétusté avancé et il n'était pas envisageable de rechercher de nouveaux locataires dans cette situation, locaux commerciaux non accessibles aux personnes à mobilité réduite, sans aucun confort.





L'objectif poursuivi par la commune est de restructurer complètement cet ensemble en conservant le gros-œuvre existant pour assurer une cohérence architecturale avec le bâti contigu, avec la création d'un escalier commun qui desservira 6 appartements à l'étage, le rez-de-chaussée réservé à 3 espaces commerciaux à fort potentiel.

Ce projet vise à consolider l'attractivité commerciale du centre-bourg en créant un nouveau pôle de services à même d'amener des activités complémentaires, créant ainsi une synergie au cœur de la commune en résorbant la vacance commerciale. Les logements seront proposés à des investisseurs privés pour la location pour une occupation personnelle.

Pour ces dossiers, la commune souhaite comme toujours engager une rénovation exemplaire, respectueuse de l'environnement, à la recherche de performances énergétiques de haute qualité.

Le chauffage sera assuré à partir de la chaufferie communale au bois déchiqueté. Ces deux opérations permettront de redynamiser le cœur de la commune en créant un espace de vie attractif et fonctionnel, mêlant habitat, commerces et services de proximité.





Historique des projets réalisés



1, rue de la Grand'roche

1996 : Acquisition René Janin

Vente partielle pour la création d'une pharmacie avec un appartement au 1^{er} étage

Conservation du surplus avec création d'un local professionnel

2007 : Acquisition André Janin

Réunion des locaux existants pour créer un nouvel espace
Travaux « **îlot Janin** » portés par la Communauté de communes

Reste à la commune : La MAM (Maison d'Accueil Maternelle) au rez-de-chaussée -

1 appartement à l'étage type T4 et 4 appartements propriété de la Communauté de Communes qui reviendront à la commune de Matour en 2032.

NB : Propriété attenante à la mairie et aux écoles

LES COMMERCES



9 et 11, grande rue

28/03/1996 : Acquisition Fraisse soit le lot 1 : local au RDC, les étages conservés par le propriétaire puis vendus directement au propriétaire actuel.

Travaux sommaires **en 1996** pour une location en commerce.

04/10/1997 : Acquisition Sivignon

Travaux 1999, réhabilitation complète incluant les rez-de-chaussée des 2 immeubles.

Copropriété sur l'ensemble, commerce au rez-de-chaussée, 5 appartements aux étages vendus en 2009

Reste à la commune : Le local commercial au rez-de-chaussée – **salon de coiffure**





Historique des projets réalisés



12, grande rue

23/01/1993 : Acquisition Mercier

10/11/1994 : Acquisition Chabert

Travaux 1996, copropriété en 2010, 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée, 2 appartements vendus

Reste à la commune : les deux locaux commerciaux (boucherie et fleuriste)



29, grande rue

22/12/2020 : Acquisition MARPA, légataire de Jean Roux

Propriété scindée en deux :

vente de la maison sur grande rue pour création d'un office notarial en 2022

Reste à la commune : les remises très vétustes au 8, rue du Matray

LES COMMERCES



31 – 33, grande rue

24/05/2000 : Acquisition Bouscarat

24/05/2000 : Acquisition Bousseau

Travaux 2004 – 2005, copropriété avec 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 3 appartements vendus en 2018

Reste à la commune : Les deux locaux commerciaux (Optic'dom et IT solutions)



Historique des projets réalisés



LES COMMERCES



31, grande rue – place du Lion d'Or

04/10/1997 : acquisition Sivignon

05/02/2006 : acquisition Dérehé

11/02/2009 : acquisition Esposito (terrain)

05/06/2015 : acquisition Esposito (appartement)

19/09/2008 : acquisition Dubost

03/03/2020 : acquisition Crédit agricole

Travaux 2022, projet conduit conjointement avec l'OPAC – création de 11 logements conservés par l'OPAC et d'un local commercial au rez-de-chaussée

Reste à la commune : un local commercial (laverie)



8, place du Matray

11/02/1998 : acquisition Augoyat, travaux 1999 pour installation d'un atelier de poterie
Revente de l'immeuble 2003
aux occupants



1, rue de St Pierre

18/11/1982 : legs Forest

Travaux avec création d'une cuisine par le locataire.

Reste à la commune : tout
l'immeuble rattaché au restaurant
au 3 rue de St Pierre



9, rue de St Pierre

07/12/2002 : acquisition Feuillet

Travaux 2004, copropriété de 2016 avec un local professionnel au rez-de-chaussée et 2 appartements vendus en 2017

Reste à la commune : 1 local professionnel
(chambre d'agriculture)



Historique des projets réalisés

ATELIERS RELAIS



DOSSIERS CLOS AVEC REVENTE

1984 : Atelier relais SNAI (terminé) vendu en **1992**

1992 : Acquisition La Foncière du Sud-Est, propriété scindée en deux :
Côté grande rue

Copropriété : vente étage à Mme Bourjaillat en **1996**

Atelier relais Lalouette au rez-de-chaussée – vendu en **2005**

Côté rue des mensères

Location atelier professionnel pour pièces détachées

Atelier relais Rivière (funérarium) – vendu en 2016

1995 : Atelier relais Louveau (achat Laguette) - vendu en **2007**

1995 : Atelier relais Besson (achat Gauthier) - vendu en **2005**

2005 : Atelier relais Gelin - vendu en **2014**



Historique des projets réalisés

ATELIERS RELAIS



DOSSIERS EN COURS



2017 : Atelier relais « imprimerie Impose »
(achat Moiroux du 08/02/2017)



RESERVES FONCIERES



Projets en cours de réflexion

8, rue du Matray

22/12/2020 : acquisition Roux par la MARPA
légataire (remises très vétustes)

47, grande rue

14/12/2021 : acquisition Cotin (siège d'exploitation
avec environ 5ha de terrain)