

Notre commune forte de ses quelques 1 850 habitants se situe dans une configuration particulière : absence d'axe de circulation majeur, plutôt tournée vers le bassin de Guingamp, une démographie plutôt dynamique, une forte présence de services et une richesse associative. Autrefois chef-lieu de canton, Pommerit Le Vicomte continue d'attirer mais se pose des questions sur la pérennité de cette dynamique et souhaite se donner des atouts pour attirer de nouvelles populations et de nouveaux commerçants. Il était nécessaire de partir d'un état des lieux objectif et chiffré pour éviter les a priori, se poser les bonnes questions et avoir de bonnes solutions à mettre en œuvre.

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) des Côtes d'Armor nous a ainsi accompagné depuis mai 2022 par un travail de diagnostic mais aussi par la mise en place d'un questionnaire auprès des habitants sur leurs pratiques et usages commerciaux.

Ce travail a débouché sur un rapport de près de 80 pages et qui a été présenté aux élus et aux commerçants début janvier. Vous trouverez dans ce Keloù spécial les principaux enseignements et propositions qui en découlent.

Lors de l'enquête déployée auprès de la population en juin 2023 21% des foyers pommeritains ont décrit Pommerit Le Vicomte avec les mots ci-contre, plus ou moins grands suivant leur fréquence.



Description de Pommerit le Vicomte par ses habitants

Le bilan d'attractivité mené par la CCI a été réalisé à partir de :

- La comparaison des offres commerciales communales avec celle des pôles environnants.
- L'analyse des caractéristiques socio-économiques et du parc immobilier. Des échanges avec les notaires du secteur et les agences immobilières ont contribué à cette analyse.
- L'évaluation des aménagements, des équipements et de l'accessibilité de la commune.
- L'identification des raisons de fréquentation de la commune et son image.
- L'identification des besoins de la population, ainsi que leurs satisfactions vis-à-vis des commerces et de la commune.
- L'estimation du potentiel de développement de l'offre commerciale. Un échange avec les commerçants de la commune a été mis en place.
- La présentation de scénarii de développement selon différentes opportunités et les conditions de réussite.

Le diagnostic constitue la base pour disposer d'un socle d'informations solides permettant de mieux connaître la commune et ainsi d'anticiper les changements sans en subir les conséquences.

Partagé et enrichi avec la collectivité, il a pour objectif de répondre aux problématiques et enjeux de la commune, des commerçants et de ses habitants.

LE CONTEXTE :

L'influence des zones commerciales de Saint-Agathon et de Guingamp au Sud, de Lanvollon à l'Est, ou de Pontrieux au Nord, limite l'attraction du pôle de Pommerit Le Vicomte. L'offre présente à Pommerit Le Vicomte permet d'attirer principalement les ménages de la commune mais aussi ceux de quelques communes environnantes (Saint-Gilles-les-Bois, Gommenec'h et Squiffiec), notamment grâce à la présence des professionnels de santé sur la commune. Le périmètre de 10 min à pied depuis la centralité couvre l'ensemble de la surface urbanisée du bourg de Pommerit Le Vicomte.

La commune a une population majoritairement âgée et des ménages plus petits. Les nouveaux ménages s'installent en périphérie du centre bourg. Cela marque dès à présent l'enjeu de l'attractivité auprès des ménages extérieurs pour continuer à capter de nouveaux habitants.



Carte sur la zone de chalandise de la commune

LA FONCTION COMMERCIALE :

9, c'est le nombre de commerces en activité à Pommerit Le Vicomte en 2023. L'offre se structure autour de l'offre alimentaire grâce à la boulangerie et au Carrefour Express qui dispose d'un rayon boucherie et du secteur hygiène-santé-beauté avec la pharmacie. L'ensemble de l'offre commerciale de la commune est implantée sur le cœur de bourg. Seul le garage s'éloigne un peu de ce secteur. La vacance commerciale dans le bourg est à réduire en priorité. La faiblesse de l'offre commerciale locale conduit les ménages de Pommerit Le Vicomte à s'orienter vers les pôles commerciaux environnants présentant une offre plus diversifiée.

L'ANALYSE COMPLÉMENTAIRE :

La commune compte 15 professionnels de santé, dont 10 au sein de la Maison de santé Ti Ar Yec'hed. Sa localisation en centre bourg contribue au dynamisme et favorise le maintien des commerces. Le centre bourg regroupe l'ensemble des équipements structurants. On recense 30 associations sur la commune. La plupart des équipements de Pommerit Le Vicomte sont implantés sur le cœur de bourg. Si ces équipements sont bien signalés à différents endroits de la commune, on notera l'absence de dénomination de ces équipements structurants, excepté pour la salle intercommunale. La qualité des équipements communaux est à valoriser dans le but d'accroître son dynamisme.

IDENTIFICATION DES BESOINS : (21% des foyers pommeritains ont répondu au questionnaire)

La présence des commerces est le moteur principal de la fréquentation du centre bourg. La présence des professionnels de santé est également un facteur de fréquentation important pour la commune. Le maintien de ces fonctions est ainsi indispensable pour préserver la fréquentation de la centralité.

La part des insatisfaits sur les critères de cheminements piétons et de sécurisation des traversées routières, constitue un levier pour améliorer ou maintenir l'attractivité de la centralité.

L'offre de proximité permet de capter entre 30% et 70% des dépenses des ménages suivant les produits ou services proposés. Les offres en pharmacie, boulangerie, coiffeur, alimentation-boucherie favorisent le flux dans le bourg.

Les dépenses relatives à la restauration, à la banque et l'équipement sont réalisées à 70% hors de la commune. Cela concerne également l'alimentation et les fleurs achetées entre 60 et 70% en dehors de nos commerces. Les attentes sont claires : restaurant, médecin, distributeur de billets et fleuriste sont attendus. Ces demandes sont contraintes par le potentiel de marché nécessaire pour permettre la viabilité d'une activité commerciale et de services. Une analyse sur la mise en place d'un distributeur de billets par la municipalité a été menée en 2022. Le projet n'a pas abouti en raison d'un coût trop important pour la commune. Depuis, un dispositif de "Cash Back" est en place dans le bourg.

Pour satisfaire les besoins de la population le maintien de l'offre commerciale existante doit être la priorité, avant le développement d'une offre nouvelle. L'aménagement de l'espace public ainsi que la création de logements contribueront de façon indirecte à l'amélioration de l'image globale de la commune.



FORCES

- Une population et des ménages en croissance
 - Des projets de logements qui viendront renforcer la population locale
- Une commune appréciée de ses usagers
 - Une bonne dynamique associative
- Une offre commerciale adaptée à la vocation du pôle
- La présence de commerces de proximité et des équipements structurant dans la centralité
 - Les attentes fortes de la population pour le maintien et le développement de l'offre commerciale et de santé
- La présence d'une maison de santé et d'un EHPAD de 130 lits qui sont vecteurs d'emplois et de fréquentation pour la commune
 - Un aménagement qualitatif autour de la maison de santé

FAIBLESSES

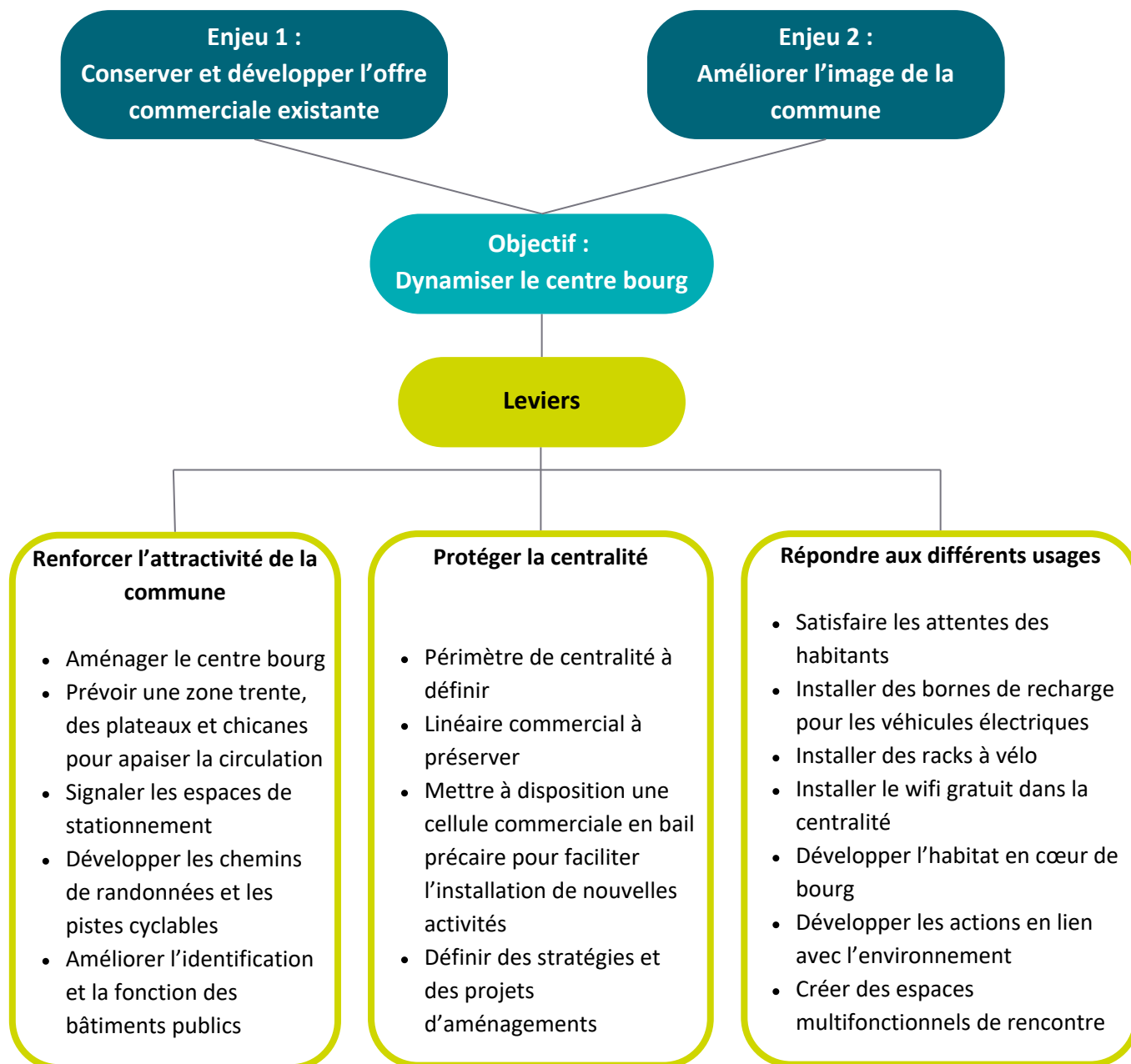
- Un vieillissement de la population
- Un revenu disponible des ménages plus faible que la moyenne départementale qui peut impacter de futures activités de fleuriste ou d'esthétique
 - Un parc de logements anciens
- Une offre commerciale qui s'est réduite et non diversifiée
 - Une vacance commerciale forte
 - Une implantation discontinue de l'offre commerciale
- Des aménagements récents du bourg qui n'ont pas concerné le centre marchand
- Absence de zone 30, de plateaux piétons et de pistes cyclables
 - Un déficit de modernisation de certains commerces

ENJEUX**OPPORTUNITES**

- Une zone de chalandise potentielle de 3 600 habitants qui profite de l'absence d'offre sur ces communes
 - Des axes à requalifier en centralité sur le modèle de l'aménagement de la maison de santé
- Des attentes de la population pour une offre de restauration
 - Un potentiel pour le développement des activités commerciales existantes, et pour l'accueil de nouvelles activités

MENACES

- Forte influence des pôles commerciaux environnants
- Forte consommation hors de la commune en non alimentaire
 - Des ménages hors commune peu évidents à capter par les commerces
- Absence d'offre locative et de petits logements qui ne permettent pas un parcours résidentiel complet
 - Des outils réglementaires à adapter dans le cadre de la révision du PLU pour sécuriser les implantations de commerces et services
- Une commune essentiellement résidentielle (excepté l'EHPAD, pas ou trop petite zone d'activité) qui peut contraindre le potentiel de développement d'une offre de restauration



Il reste beaucoup de friches commerciales et artisanales sur notre commune, symboles d'une activité passée importante. Les usages et habitudes commerciales évoluent et nous devons essayer de répondre aux attentes de nos habitants.

Grâce aux projets menés et à venir qui visent à mieux identifier notre commune, ses commerces et services, à mieux sécuriser les mobilités (aménagements, zones de ralentissement) et à préparer celles de demain (place du vélo, bornes de recharge électriques), nous voulons renforcer l'attractivité pour de nouvelles populations (nouveau PLUIH en cours et développement de l'urbanisation) et d'attirer de nouveaux commerçants. Depuis décembre 2023, nous avons ainsi vu s'installer un nouveau garage et une esthéticienne.

Nous entendons nous inscrire dans cette feuille de route inspirante, afin de continuer à développer notre belle commune.



Pour suivre l'actualité de Pommerit Le Vicomte tout au long de l'année, inscrivez-vous à la newsletter en vous rendant sur le site internet de la commune : <http://pommeritlevicomte.fr> ou télécharger l'application **Localiti** sur Google Play ou App Store.