

# Réhabilitation de l'ancienne gare CRÉATION d'un POLE de SERVICES Multiservices rural Bar-point Chaud Agence Postale Communale

Mérens Les vals est une commune de 185 habitants (recensement 2011) avec une tendance à la hausse depuis le début des années 80. Elle est située au cœur des Pyrénées sur la RN 20 menant au Pas de la Case, à 10 km d'Ax les Thermes, centre bourg du canton. Le village est situé à 1100 mètres d'Altitude, à 22 km du Pas de la case et fait partie de la Communauté de la Haute Ariège.

Les personnes de 60 ans et plus constituent 32.4 % de la population en 2011 (source INSEE).

L'activité touristique est importante avec un camping 3 étoiles ouvert à l'année, soit 71 emplacements avec un dépôt de l'épicerie sur les mois de juillet et août. Les résidences secondaires représentent 58.4 % de la totalité des logements, soit 122 résidences secondaires. A cela s'ajoutent 6 chambres d'hôtes, 5 gîtes, 1 gîte d'étape, 11 meublés de tourisme, 1 ferme auberge. La commune compte également des guides de montagne et joue la carte du tourisme avec des circuits sur la découverte du village, des estives et des sources chaudes. Situé sur le sentier de randonnées du GR10, du GR 107 « Le chemin des Bonshommes », est un véritable carrefour pour les activités de pleine nature avec un accès en train quotidien depuis Toulouse ou Barcelone.

L'hiver, Mérens les Vals est au centre des pistes de ski, près d'Ax-3 Domaines, de Gran Valira et Porté-Puymorens.

La Commune de Mérens a toujours fait du développement économique de son territoire un enjeu primordial.

Depuis les années 90, par le biais d'une Délégation de Service Public elle a soutenu le maintien de l'épicerie comme un service essentiel de lutte contre la désertification du village. Malgré des difficultés économiques liées au caractère saisonnier de la fréquentation de ce commerce, les possibilités de développement et le potentiel économique (population locale et touristique) sont loin d'être négligeables.

La population locale a donc besoin de ce service permanent pour s'approvisionner en produits de première nécessité, le pain,... La gestion chaotique depuis plusieurs années (changement régulier de gestionnaire), le choix de produits proposés et des horaires peu adaptés, ont généré une désaffection constante de l'épicerie. Il faut apporter aussi une attention toute particulière aux personnes âgées ne pouvant pas se déplacer et pour qui l'épicerie constitue et constituera un service et un lieu de lien social indispensable.

La population touristique (résidences secondaires, gîtes ruraux, gîte d'étape et camping municipal) quant à elle, fréquente assidûment l'épicerie pendant les mois d'été et les vacances scolaires. La ligne SNCF et la gare jouent naturellement un rôle important touristiquement.

Plusieurs constats s'imposent :

- Le local actuel n'est pas adapté à cette activité commerciale :
- Faible superficie qui hypothèque les possibilités de développement de l'activité (plus-produits, autres services).
- Le local n'est pas adapté aux nouvelles normes d'accessibilités (personnes à mobilité réduite). Dans un premier temps, une demande de dérogation est en cours, mais les travaux pour la mise aux normes ne seront techniquement pas possibles dans ce local à l'avenir (Trottoir RN 20, marche d'entrée, contraintes liés à la circulation dans l'espace de l'épicerie).
- Pas de possibilité de stationnement qui empêche les arrêts de la clientèle de passage.

Le maintien du service passe donc par la création d'une nouvelle structure répondant à plusieurs exigences :

- o Coupler l'activité de l'épicerie avec d'autres services : Les locaux de l'Agence Postale Communale sont dans le même cas que l'épicerie actuelle (norme d'accessibilité) il convient de les regrouper dans un seul bâtiment.
- o Une localisation à proximité de la RN 20 (la mise en place d'une SIL (signalétique d'information locale) est en cours, elle répondra réglementairement à la signalisation du pôle).
- o Un parking de grande capacité (minimum 15 places) à proximité du pôle de services pour capter la clientèle (véhicules de tourisme, camions et bus)

- o Adapter le point de vente aux besoins des consommateurs et aux exigences normatives afin d'améliorer son attractivité commerciale (accessibilité, sécurité, proximité,...) et de conforter l'accueil et le confort d'achat de la clientèle. Donner une place au numérique, avec un réseau wifi gratuit dans et autour du bâtiment.
- o Adapter le point de vente pour la prise en compte du stockage et de la mise en rayon
- o Le développement plus-produits dans un espace commercial le permettant comme la vente de produits locaux de qualité et d'autres produits à définir.
- o L'obligation d'associer l'activité « épicerie » avec une autre offre commerciale : la mise en place d'un bar équipé d'un point chaud (restauration rapide) est lié à la fermeture du café du village.
- o Un bâtiment convivial et fonctionnel s'inscrivant dans une démarche de développement durable et dans le cadre d'une enveloppe financière maîtrisée.

Un autre enjeu de taille est à prendre en compte : la mise en service de la déviation d'Ax Les Thermes dans quelques mois placera idéalement le multiservice rural de Mérens sur l'axe de la RN 20, offrant de belles perspectives de développement pour ces gestionnaires. Mérens pourra aussi se positionner en tant que « village étape » sur cet axe routier.

Après avoir acquis l'ancienne gare dans les années 90, la commune a toujours projeté de donner une nouvelle vie à ce lieu cher aux habitants du village. Aujourd'hui les contraintes réglementaires et la dégradation du bâtiment soumis à un rude climat montagnard, nous ont donc poussé tout naturellement et pragmatiquement à coupler deux opérations en une.

Soucieuse de coller au plus près de tous ces impératifs et dans une volonté de conserver et de valoriser son patrimoine bâti, la commune porte le projet de la création d'un commerce multiservices dans l'ancienne gare aujourd'hui désaffectée. Certes le projet n'est pas immédiatement en bord de route, mais cette réhabilitation d'un bâtiment visible de la RN 20 (un programme de mise en place de Signalétique d'Information Locale est en cours), permettra de pérenniser son existence tout en offrant une surface commerciale suffisante pour le développement d'une activité commerciale et de services publics dans de bonnes conditions.

Le programme global, engagé par la commune, porte sur le transfert et l'adaptation du commerce multiservices avec la réhabilitation d'un bâtiment (ancienne gare SNCF) et la création d'une extension offrant au futur gestionnaire une superficie commerciale adaptée. Les bâtiments existants et les terrains adjacents appartiennent à la commune. Ce bâtiment intègrera un multiservice (Point chaud et épicerie) d'une surface de 146 m<sup>2</sup> et d'une agence postale de d'une surface de 69.5 m<sup>2</sup>. La mairie de Mérens Les vals demande une subvention pour la construction du bâtiment et l'aménagement.



Le projet consiste à réaliser dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne gare SNCF et la création d'une extension, un bâtiment accueillant l'Agence Postale Communale - commerce multiservices- Café – bar – restauration rapide (point chaud).

Ce bâtiment intégrera tous les normes d'accessibilité en vigueur. L'Agence Postale sera séparée du multiservices-bar. Ce dernier occupera un même espace qu'il convient d'aménager de manière à ce que la même personne puisse l'exploiter.



Le bâtiment sera réhabilité et construit de manière à respecter les normes en vigueur et de manière à s'intégrer au paysage formé par le bâti existant et l'environnement. Les choix seront proposés par l'équipe du maître d'œuvre et laissés à la décision du maître d'ouvrage.

Les réserves et locaux techniques sont à intégrer dans les superficies ci-dessus.

La municipalité vient d'acquiescer une Licence III.

Les bénéficiaires du projet :

Ils sont de plusieurs natures. Il faut distinguer 2 types de population :

- 1- La population locale : peu mobile comme les jeunes et les seniors. Les personnes en difficulté sociale se déplaçant difficilement.
- 2- La population touristique : usagers de la RN 20, résidents secondaires (58.4 % de la totalité des logements), résidents en meublés de tourisme, les clients du camping et les randonneurs (voyageurs SNCF ou en transit sur le GR 10 et 107).
- 3- Naturellement la mise aux normes d'accessibilité permettra un accueil de tous les publics.
- 4- La mise à disposition du wi-fi facilitera aussi l'égalité de l'accès au numérique.

Face aux difficultés rencontrées par le commerce de proximité (bar, hôtel, épicerie) et à leur fermeture au cours de l'année 2014, la commune souhaite créer une nouvelle dynamique de centre bourg.

En effet, ces activités ainsi que l'agence postale de la commune sont actuellement situées au cœur du village sur la RN 20 sans possibilité de stationnement.

Non visible, non accessible et avec un accès piéton dangereux, la commune assiste notamment à un turnover des gérants de l'épicerie depuis quelques années.

Le bar a fermé suite au décès du gérant et, l'épicerie, dont la commune est propriétaire, est fermée depuis l'année dernière. La Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ariège a accompagné un porteur de projet pour la reprise de l'établissement pour la période estivale 2015. Cette année, seule l'épicerie du camping a fonctionné durant les mois de juillet et août pour assurer le ravitaillement des campeurs et des randonneurs.

Ces commerces et services, uniques lieux de vie maintenant du lien social dans le village, seront réunis sous forme d'un pôle de services.

La clientèle locale mais surtout touristique et de passage, est en demande de praticité et d'une offre plus étendue de services tels que la vente de pain, de restauration rapide... L'étroitesse des lieux ne le permet pas.

La fréquentation de la gare est loin d'être négligeable. Le tronçon Mérens-Banyuls du GR 10 est le plus fréquenté certainement grâce à la desserte ferroviaire. Un partenariat avec la SNCF est à l'étude concernant l'information et la vente de billet et au sein du multiservices.

La déviation d'Ax-les-Thermes, en cours de travaux, permettra de fluidifier la circulation et de prioriser le multiservice de Mérens Les Vals et celui de L'Hospitalet près d'Andorre situé à 10 km, en étant sur l'axe principal.

L'ajout d'un bar point chaud géré en même temps par le gérant de l'épicerie sera un plus, un nouveau lieu de vie sera présent sur Mérens.

La population touristique et notamment les campeurs et les randonneurs auront un point de ravitaillement pérenne sur le village.

La population locale qui avait déserté l'épicerie pour des raisons d'horaires et de type de produits..., va retrouver le confort d'un service de proximité.

En termes d'emploi :

En retrouvant une dynamique de centre bourg, la commune souhaite conforter l'emploi de l'Agence postale et créer un emploi et demi au sein du multiservice.

La Commune de Mérens Les Vals souhaite maintenir et développer les activités de services jugées essentielles, non seulement pour faciliter le quotidien de ses habitants, mais aussi pour conforter les conditions d'accueil nécessaires à l'implantation de nouvelles populations.

La construction de cet équipement répond à cette double logique.

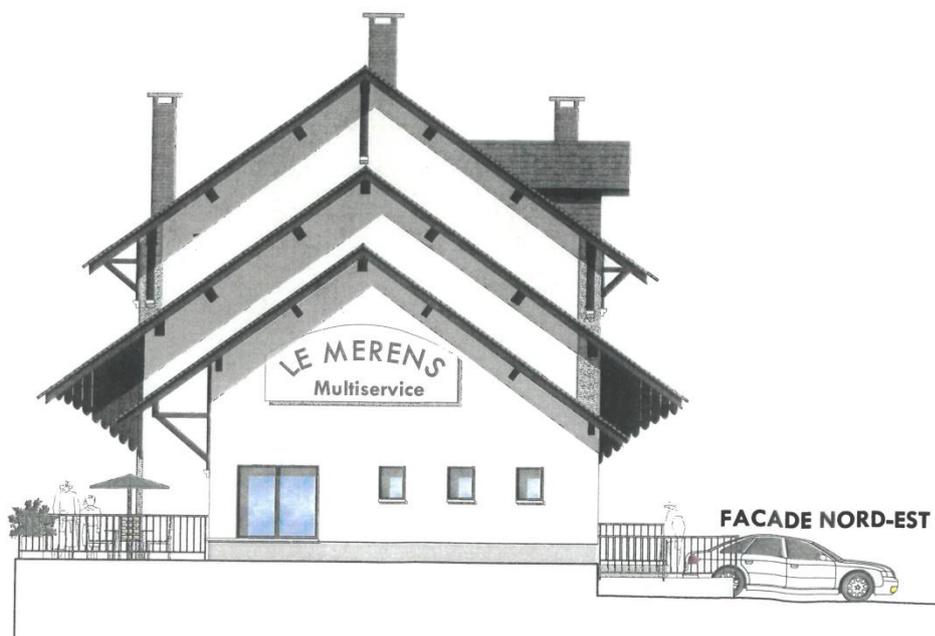
De plus, la fréquentation touristique importante à ce jour avec un fort taux de résidences secondaires, un camping ouvert à l'année avec 71 emplacements, un positionnement stratégique sur le GR 10 et le GR 107 serait confortée avec la présence de ce pôle de services situé stratégiquement avec toutes les commodités nécessaires à ces utilisateurs (borne wifi, toilettes, ravitaillement, snack...).

A cet effet, il est important de noter que l'élaboration et la mise en œuvre de ce projet ne s'entend qu'à travers la volonté de la municipalité.

Mais que la personnalité du ou de la commerçante et de son projet d'entreprise est aussi important dans la pérennisation de cette activité :

- 1/ La motivation et la dynamique du ou de la commerçante,
  - 2/ Son intégration locale,
  - 3/ Son savoir-faire et ses compétences professionnelles,
  - 4/ Le soutien d'un conjoint est souvent important dans la bonne gestion de l'établissement,
  - 5/ Son niveau d'apport personnel et les concours bancaires sollicités,
  - 6/ Sa maîtrise des conditions d'approvisionnement
- seront essentiels pour garantir la réussite et la rentabilité de ce projet d'entreprise.





La commune a œuvré avec les techniciens de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ariège, les coordinateurs et animateurs du PETR Montagnes d'Ariège et le service développement de la Communauté de Communes de la Haute Ariège, durant près de deux ans. Grâce à cette collaboration fructueuse avec tous nos partenaires, le projet d'un coût total de 390 000 €HT est financé à hauteur de 50 % par l'État (Dotation d'équipement des territoires ruraux – DETR) et 30 % par l'Union Européenne (Fond Européen Agricole pour le Développement Rural – FEADER). La commune apportera 20 % autofinancée. Nous remercions tous nos partenaires pour leur soutien démontrant la cohérence et le réalisme de notre projet.