

Analyse des ateliers ruraux : présentation des résultats d'une enquête

4 mars 2014

BRULARD Cécile



Organisation de la présentation

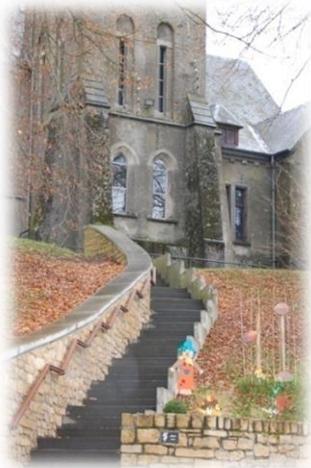
1. Introduction
2. Résultats
3. Recommandations



Atelier d'Ellezelles

Acteurs rencontrés

- L'analyse est réalisée sur base de contacts de terrain
- Quatre types d'acteurs :
 - Entrepreneurs actuellement implantés (14)
 - Entrepreneurs précédemment implantés (12)
 - Agents communaux – Atelier occupé par entreprise(s) (10)
 - Agents communaux – Atelier utilisé à d'autres fins (3)

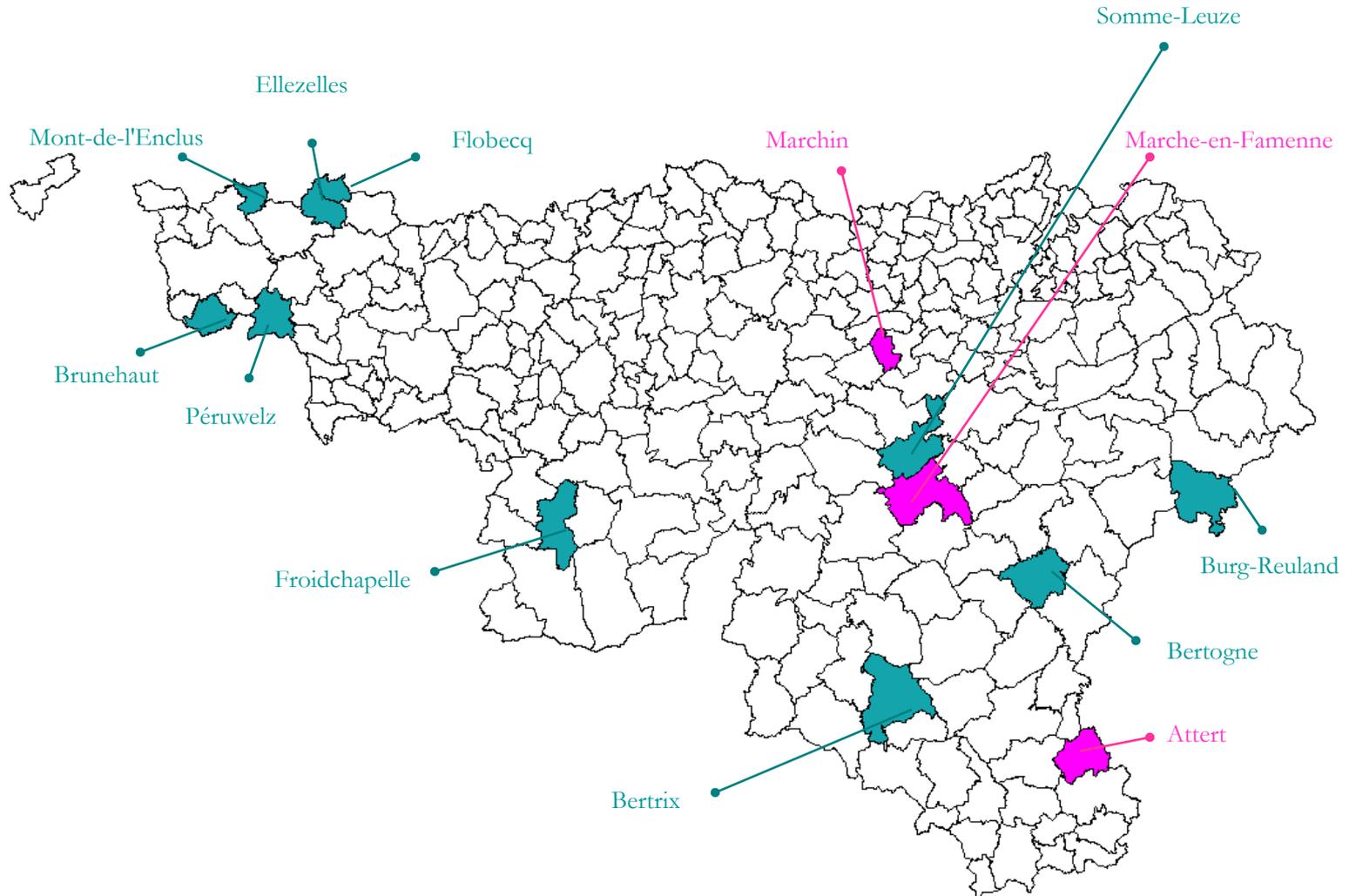


Atelier d'Attart



Atelier de Marchin

Situation 2008

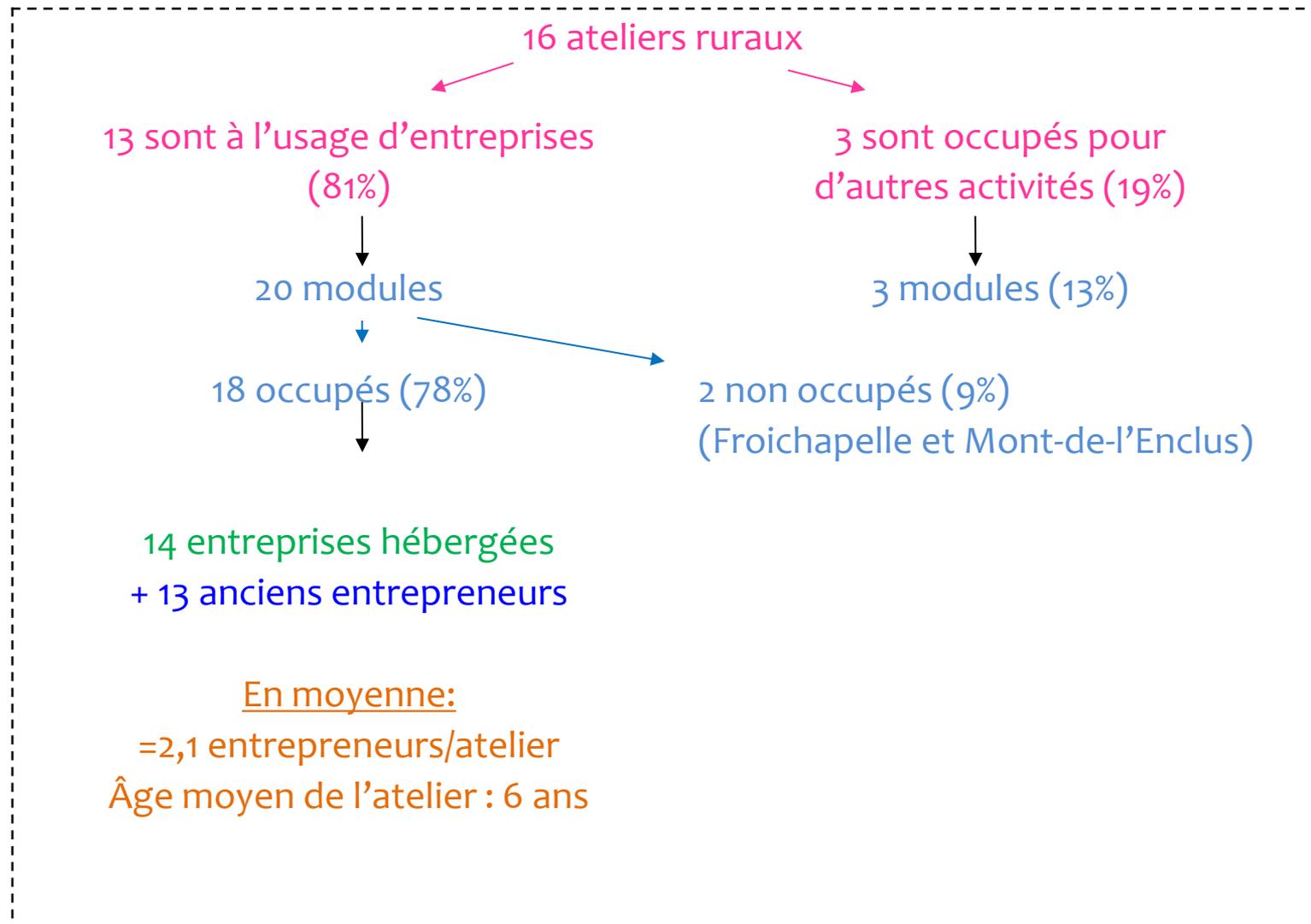


Acteurs rencontrés

Distribution des entreprises actuellement et anciennement installées en atelier selon leur secteur d'activité.

Secteur d'activité	Quantité	Entrepreneurs actuels	Anciens entrepreneurs
Construction	5	<ul style="list-style-type: none"> - Terrassement - Montage de kit de panneaux solaires, rénovation et construction de biens immeubles - Revêtement de toitures : isolation et étanchéité + Vente et installation de panneaux thermo-techniques - Construction, rénovation 	<ul style="list-style-type: none"> - Menuiserie
Agro-alimentaire	5	<ul style="list-style-type: none"> - Production de truffes et chocolats - Production et commercialisation de vins et liqueurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Stockage et distribution de volaille et gibier - Restaurateur - Chocolaterie artisanale, fabrication, dégustation, vente
Commerce	4	<ul style="list-style-type: none"> - Commercialisation de mobilier de jardin - Commercialisation de piscines, jacuzzis et aménagements - Distribution et logistique de mobilier de jardin - Commercialisation de produits de gestion de la sécurité, surveillance, communication audio d'un immeuble, domotique, détection incendie, installation électrique, etc. 	
Génie industriel	3	<ul style="list-style-type: none"> - Négoce de pièces détachées pour matériel de manutention et placement sur site (bandes transporteuse, moteur, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Programmation d'automates - Maintenance et montage dans les domaines suivants : mécanique, électronique, régulation, pneumatique, hydraulique, câblage, téléphonie, informatique
Services	3		<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage et entretien de jardin - Chauffagiste - Bureau d'études
Economie sociale	3	<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation forestière à finalité sociale (formation par le travail) : scierie, bois de chauffe, menuiserie - Production de desserts en chocolat par des personnes à déficience mentale 	<ul style="list-style-type: none"> - a.s.b.l. à vocation sociale : production de palette et d'emballage en bois
Secteur automobile	3	<ul style="list-style-type: none"> - Garage, carrosserie et commercialisation de pièces détachées 	<ul style="list-style-type: none"> - Garage et location de véhicules - Entretien de véhicules de transport

Situation 2008



Mise en place de l'atelier

A. Motivations de la commune ?

- création d'emplois (75%) + intégration paysagère/sociale (>< zoning)
- notoriété de la commune (25%) >>> attractivité (entreprises, touristes)
- diversification économique et services offerts (17%)

B. Hésitations à implanter un atelier ?

Aucune! Mais conseil : veiller à être capable de supporter vacances locatives
locations \geq part empruntée

« La commune doit d'autant moins hésiter si son territoire ne lui permet pas l'implantation d'un zoning,... »

C. Des difficultés à mettre en place ?

- sans aucune difficulté (unanimité) : procédure clairement définie
- pas de contraintes urbanistiques
- pas de mécontentement de la part de la population

Mise en place de l'atelier

D. Des risques pour le budget communal ?

Opération blanche

89% des communes ont fait un emprunt afin de couvrir leur part au financement du projet. Cet emprunt est entièrement couvert pour 87.5% de ces communes par le biais des locations.

Les locations permettent également de financer les assurances et l'entretien de l'atelier. Ce qui est également valable pour la commune n'ayant pas contracté d'emprunt.

→ dans 87.5% des cas, l'implantation d'un AR est une opération blanche pour la commune durant la période d'acquittement de ses dettes. (15/20 ans).

Occupation des infrastructures satisfaisante (74% des modules)

Parmi les 23 modules :

- 11 : toujours été occupés par un entrepreneur sans interruption (48%) ;
- 6 : temps d'inoccupation sont souvent courts : quelques mois (26%);
- 5 : temps d'inoccupation plus longs : entre 1 an à plus de 5 ans (parmi ceux-ci 2 n'ont plus une fonction d'atelier proprement dite
- 1 : n'a jamais été occupé par un entrepreneur

Mise en place de l'atelier

E. Quel budget prévoir ?

320€/m² (acquisition bâtiment) < atelier HTVA < 3.720€/m² (acquisition + rénovation)

Prix moyen d'un atelier : 580.000€ HTVA

→ 20% du montant HTVA + la TVA → 116.000 € + 121.800 € = 240.000€

→ >< 20% du coût total = 140.000 €

Organismes de financement intervenus

- ✓ Commune
- ✓ RW (DR et Monuments classés)
- ✓ UE (Objectif 1, Phasing Out)

Mise en place du partenariat

Procédure pour être locataire :

Procédure simple et relativement rapide

1. l'entrepreneur prend contact avec la commune
2. présentation du projet + éventuellement lettre de motivation
3. visite de l'atelier
4. dossier à compléter

Parfois ...

- ✓ plusieurs rencontres sont organisées → apprécier la solvabilité et le potentiel de création d'emploi (Ellezelles)
- ✓ les candidats sont soumis à un questionnaire → objectifs de l'entreprise, nuisances éventuelles (Bertogne)
- ✓ la commune se fait conseiller par l'intercommunale (22%)

Pas de véritable sélection ...

Généralement, un seul entrepreneur s'est présenté. Les ateliers de deux communes ont attiré plusieurs candidats

... mais la commune reste attentive à différents caractères de l'entreprise

1. secteur d'activité // entreprise non-polluante (67%)
2. potentiel de création d'emplois (44%)
3. solvabilité de l'entreprise

Mise en place du partenariat

Motivations des entrepreneurs à s'implanter en atelier rural:

Motivations	N
Loyer intéressant	5
Proximité du domicile	4
Bonne localisation (accessibilité clients, écart des riverains)	4
Configuration/aménagements	4
Risques limités/pas d'investissement	4

Retombées du projet

Retombées		Nombre de fois citée
Economiques	⇒ Création d' emploi , ou du moins, maintien d'emploi (toutefois limité dans le cas où l'entrepreneur est en phase de lancement)	6
	⇒ Création de valeur ajoutée au sein de la commune	4
	⇒ Mixité des fonctions (intégration paysagère >< zoning)	1
	⇒ Recettes pour la commune après la période de financement du projet et investissement dans d'autres projets de développement	1
	⇒ Crédibilité de la RW à propos de sa participation au développement d'entreprises sur son territoire	1
Sociales	⇒ Amélioration de la qualité de vie au sein de la commune (services offerts, dynamique locale, emploi à pourvoir à proximité, etc.)	1
	⇒ Développement d'une culture locale [production de produits locaux] et delà de la renommée de la commune	1
	⇒ Développement de contacts sociaux entre acteurs d'une même commune [commune et entreprises]	1

Retombées du projet

Développement en cascade (après remboursement de l'emprunt contracté ou vente de l'atelier), différents projets sont envisagés :

- repeuplement, rajeunissement de la commune (terrains à bâtir)
- réinsertion socioprofessionnelle (engagement)
- amélioration des ateliers ruraux existants (abords, adaptation futures entreprises)
- construction d'ateliers supplémentaires

Pas de regrets : à l'unanimité

Si c'était à refaire : atelier rural comme outil de développement (89% des cas)

3. Recommandations

1. Mise en place de l'atelier
2. Conception, aménagements de l'atelier
3. Mise en place et fonctionnement du partenariat
4. « L'after atelier »



Atelier de Froidchapelle



Atelier de Mont-de-l'Enclus

Recommandations : 1. Mise en place de l'atelier

A. Construction >< réhabilitation ?

	Construction	Réhabilitation
Concerne :	10 ateliers	6 ateliers
Enjeux :	Fonctionnalité et rentabilité	Revalorisation du patrimoine bâti et engouement de la population
Occupation :	100%	50%
Temps d'inoccupation :	Quelques mois (3/10)	Plus d'un an (5/6), jamais utilisé (1/6)
Coût moyen :	565 € HTVA/m ²	1730 € HTVA/m ²

Manque de fonctionnalité pointé du doigt : ampérage insuffisant, éclairage naturel insuffisant, impossibilité de modifier l'aspect extérieur (ajout porte), impossibilité de faire des trous dans les murs et le sol, accessibilité limitée (escalier), superficies trop étroites, plusieurs petites pièces >< besoin d'un grand espace, visibilité réduite (cour intérieure), etc.

Recommandations : 1. Mise en place de l'atelier

B. Stratégie d'implantation ?

- la proximité des grands axes /accessibilité de l'atelier est cité pour 11 ateliers
- Dans le cas où réhabilitation d'un bien bâti : à l'unanimité, les agents communaux expliquent que leur choix s'est principalement opéré sur base de deux raisons : d'une part, la facilité, étant donné la disponibilité d'un bien existant déjà sur le territoire, et d'autre part, la revalorisation du patrimoine bâti de la commune ... pas de réelle stratégie.

Autres constats ...

- Proximité grands axes (autoroutes et nationales) : 9 ateliers >< 7 ateliers
[Brunehaut (2), Attert, Bertogne, Bertrix, Somme-Leuze, Péruwelz, Marche, Burg-Reuland]
- A l'écart des habitations : 9 ateliers >< 7 ateliers
[Ellezelles(3), Mont-de-l'Enclus, Bertogne, Bertrix, Froidchapelle, Somme-Leuze, Burg-Reuland
>< Flobecq, Attert, Marchin, Marche, Péruwelz, Brunehaut (2)]
- Zoning, zone semi-industrialisée : 8 ateliers >< 8 ateliers
[Brunehaut (2), Ellezelles (3), Somme-Leuze, Bertrix, Burg-Reuland
>< Flobecq, Attert, Marchin, Marche, Péruwelz, Bertogne, Mont-de-l'Enclus, Froidchapelle]

Recommandations : 1. Mise en place de l'atelier

1. Demande formulée par la population. Entreprises intéressées
2. Capacité à supporter le financement provisoire de l'emprunt en cas de vacances locatives
3. Tenir informée la population de l'état d'avancement du projet → implication
→ ↘ risques de mécontentement
4. Temps d'attente pour la conception de l'atelier
5. La réussite du projet n'est pas proportionnelle aux moyens financiers investis
6. ↗ Moyens investis >< revente (1/2 entrepreneur préfère investir dans du matériel)



Atelier de Flobecq

Recommandations : 2. Aménagements de l'atelier

A. Constats

Adéquation entre les besoins de l'entreprise et l'infrastructure de l'atelier rural

- Les entrepreneurs renouvellent/ ont l'intention de renouveler leur bail
- L'aménagement intérieur est adapté
- L'aménagement extérieur est adapté

Questions posées	Entrepreneurs
« Avez-vous déjà renouvelé le bail , si pas envisagez-vous de le faire une fois celui-ci arrivé à échéance »	91%
« L'aménagement intérieur de l'atelier rural est (/était) - il adapté aux besoins de l'entreprise ? »	71%
« L'aménagement extérieur de l'atelier rural est (/était) - il adapté aux besoins de l'entreprise ? »	71%

Recommandations : 2. Aménagements de l'atelier

B. Superficie de l'atelier

Constats

- Ateliers de petite taille : mauvaise occupation
- L'espace offert par les ateliers devient trop petit : 8 entrepreneurs sur 11 prévoient de s'installer dans un espace plus grand après leur départ de l'atelier
- Cohabitation : un cas recensé → sources de conflits et d'ennuis pour tous les acteurs concernés

Recommandations

- Prévoir des ateliers de grande taille pouvant être scindés en deux ou plusieurs espaces (Flobecq, Brunehaut, Ellezelles, Somme-Leuze)
 - ↗ candidats entrepreneurs
 - ↘ freins à l'expansion et ↗ intérêt d'achat
- Espaces communs ?
 - Privilégier les espaces complètement indépendants
 - Entreprises compatibles
 - Règlement d'usage à mettre en place par la commune

Recommandations : 2. Aménagements de l'atelier

C. Des aménagements intéressants ...

- Eclairage naturel suffisant
- Installation électrique fonctionnelle
- Conduites modulables au plafond (câblage électrique)
- Chauffage central
- Une vitrine : exposition des produits artisanaux
- Séparation des sanitaires hommes/femmes
- Points d'écoulement d'eau en suffisance
- « Cantine » : espace pause pour le personnel
- Matériaux de qualité : éviter les désagréments quotidiens
- Zone de stationnement/manœuvre : personnel et clientèle
- Bardage en bois : intégration paysagère
- Cour en béton lissé : usage aisé des transpalettes
- Zone de stockage extérieure
- Prévoir un éclairage extérieur
- Installation de panneaux solaires (exemple)
- Délimiter l'espace extérieur
- Prévoir la possibilité d'étendre l'atelier sans occasionner de conflits avec le voisinage
- Implantation d'enseignes aux abords de l'atelier



Atelier de Bertogne



Atelier de Bürg-Reuland

Recommandations : 2. Aménagements de l'atelier

D. Des aménagements inadaptés aux besoins...

- Parties communes : source de conflits
- Bureau à l'arrière : mauvais accueil
- Fosse, terrain en pente
- Zone herbagée excessive aux abords de l'atelier >< espace vert insuffisant

→ Modulable >< Sur mesure

- Prévoir suffisamment de hauteur pour étage supplémentaire >< diminuer la hauteur pour réduire la consommation en énergie
 - Stockage >< production
 - Un seul niveau (sécurité, fonctionnalité, économie sociale) >< deux étages (organisation des activités)
- Préalablement à la conception de l'atelier, identifier des domaines d'activités qu'il serait intéressant de développer au sein de la commune. Identifier le but rechercher (commerce, production, stockage, etc.)

Recommandations : 3. Mise en place du partenariat

- A. Veiller à ne pas se focaliser sur un type d'activités restreignant les possibilités d'occupation de l'atelier (Marche)
- B. Eviter les aménagements selon les desiderata du futur locataire
- Trouver le locataire avant conception (occupation certaine, risque adaptation aux besoins) >> trouver le locataire après/en cours (se prémunir des desiderata du candidat)
 - Regrets, réponses à des besoins spécifiques : hauteurs des plafonds (Brunehaut)
 - Nombreux inconvénients cités : fosse, finition, chauffage, éclairage (Bertogne)
 - Pas nécessaire à la bonne occupation des ateliers (Flobecq, Ellezelles, Mont-de-l'Enclus, Péruwelz)
- C. Promotion de l'atelier : bouche-à-oreille (43% des entrepreneurs)
- D. Les avantages tirés pour le futur occupant : l'atelier ...
- ... est financièrement avantageux : loyer intéressant, phasage des loyers
 - ... évite de prendre des risques importants et offre de ce fait la liberté d'action : arrêt de l'activité par volonté ou obligation
 - ... est une solution de facilité : pas de tracas et de démarches lourdes (construction, demande de permis, emprunt)
 - ... est confortable pour un jeune entrepreneur : beaucoup d'espace offert sans aucun investissement
 - ... permet une occupation directe
 - ... est une solution pour privilégier la rentabilité et la compétitivité de l'entreprise (investissement dans la marchandise et le matériel)

Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

A. Phasage des loyers

- Augmentation annuelle progressive du loyer durant le premier bail de trois ans :
Flobecq : 1700 → 1900 → 2100 €/mois (augmentation de 24% par rapport au 1^{er} loyer)
- Augmentation plus importante après deux ans d'occupation :
Brunehaut : 1480 → 1875 €/mois (augmentation de 27%)
Mont-de-l'Enclus : 1875 €/mois → 2250 €/mois (augmentation de 20%)
- Stratégie assurant une bonne rotation des occupants ou incitant à l'achat

B. Fixation du loyer demandé

- Superficie du bâtiment, accessibilité, parking, nombre d'emplacements
- Prix du marché (Intercommunales : Hall Relais)
- L'objectif n'est pas de faire des bénéfices mais de rembourser l'emprunt contracté par la commune

Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

C. Fixer la durée du bail

- Tester l'atelier : conclure un premier bail de courte durée
- Durée premier contrat : varie de 1 à 3 ans (congé possible)
- Reconduction tacite ou pas (6 mois, 1 an, 3 ans, 9 ans)
- 78% des communes ne limitent pas le nombre de renouvellements possibles

Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

D. Limiter les contraintes infligées à l'entrepreneur

43% ne rencontrent/ont rencontré aucune contrainte à être implanté en atelier.

Pour les autres ...

- La cohabitation
- Le règlement d'ordre intérieur trop contraignant
- L'interdiction de faire des aménagements
- Les temps d'attente avant l'obtention d'accord de la commune

... sont cités comme des contraintes de l'atelier

Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

E. Personnaliser le contact avec l'entrepreneur

F. Dynamiser les partenariats

Constats :

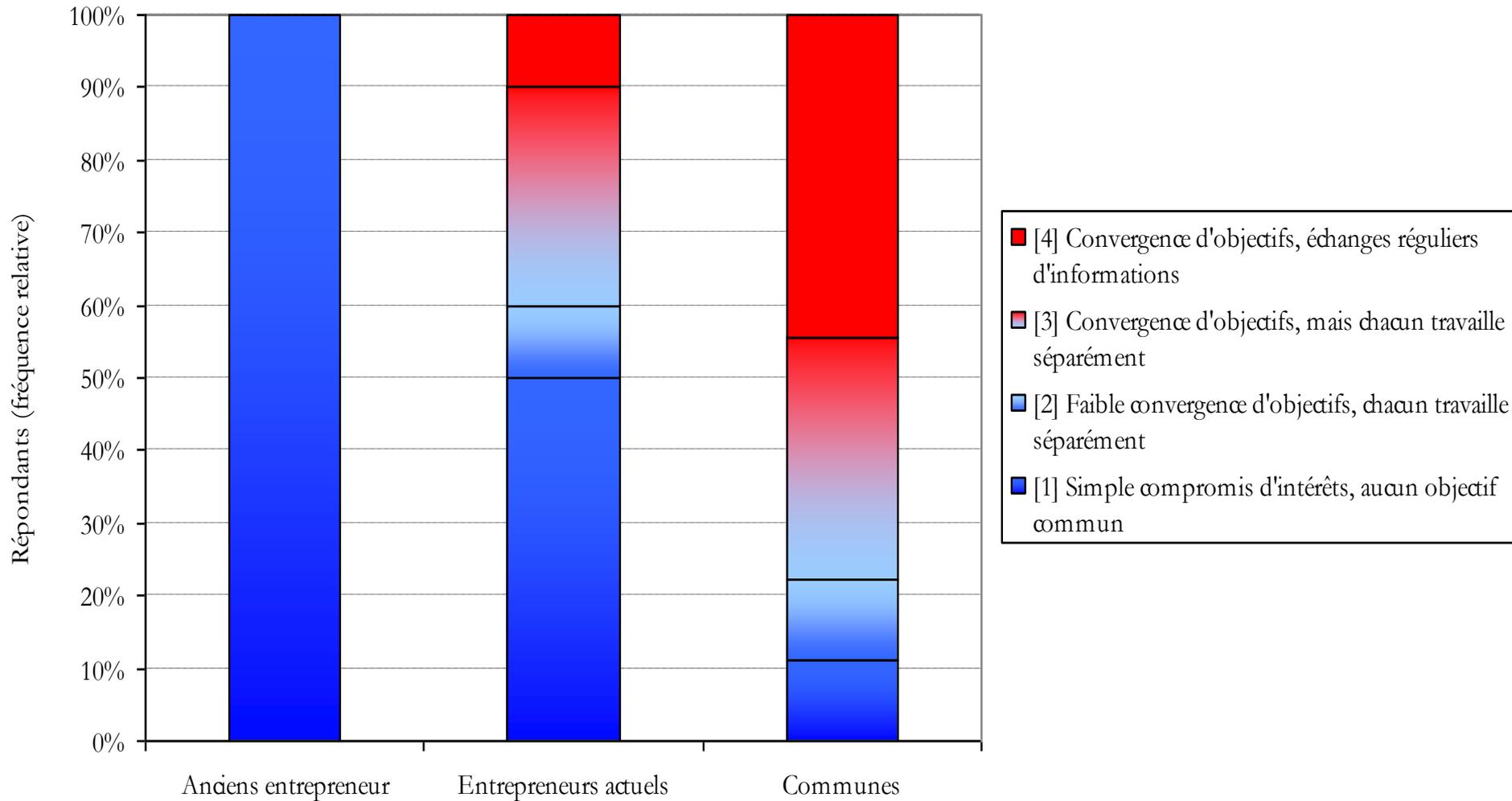
- les partenaires se rencontrent peu
- les partenaires n'ont pas la même vision de leur partenariat
- le fonctionnement du partenariat est satisfaisant
- des partenariats supplémentaires pourraient être mise en place

Peu de rencontres

- Généralement : relations locataire/propriétaire
- 3 cas : partenariats effectifs
 - * Brunehaut : organisation de journées portes ouvertes au sein de l'atelier
 - * Bertrix : réinsertion socioprofessionnelle d'habitants de la commune
 - * Ellezelles : promotion des produits de l'entrepreneur au sein d'autres infrastructures communales

Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

Des visions différentes du partenariat



Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

Des relations satisfaisantes

Degré de satisfaction	Entrepreneurs actuels	Anciens entrepreneurs	Communes
1	0 %	0 %	11 %
2	18 %	0 %	0 %
3	18 %	0 %	22 %
4	27 %	67 %	22 %
5	37 %	33 %	34 %
Sans avis	0 %	0 %	11 %

- Evaluation sur base du caractère non conflictuel des relations

- 2 entrepreneurs mécontents : « je ressens un désintérêt de la part de la commune vis-à-vis de mes activités », « j'ai ressenti un réel inconfort au niveau de mes contacts avec la commune du fait que deux agents se soient occupés de mon dossier »

→ lorsqu'ils s'implantent en atelier, les entrepreneurs n'attendent pas de la part de la commune qu'elle s'engage vis-à-vis de leurs activités.

→ lorsque des opérations partenariales sont effectives (cf. les 3 cas) : satisfaction au moins de niveau 4

→ les partenaires ont à y gagner à réaliser des activités communes

Recommandations : 3. Fonctionnement du partenariat

Possibilité de partenariats supplémentaires?

39% des entrepreneurs l'envisagent

- population voisine à l'entreprise (achat groupé)
- écoles (marché de Noël au sein de l'atelier)
- autres entreprises (groupement d'employeurs)
- centre de recherche (développement)

23% des entrepreneurs ne sont pas contre mais ne voient pas en quoi ça leur serait profitable...

Recommandations : 4. « After atelier »

Promouvoir l'implantation définitive des entreprises hébergées

- Investissement de la commune au moment du départ de l'entrepreneur
- possibilité d'étendre l'atelier
- prévoir des zones d'accueil définit après le passage en atelier



Atelier de Bertrix



Atelier de Somme-Leuze

<http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/>

Etudes \ Ateliers ruraux : accueil aux petites entreprises

Merci pour votre attention