



Hesbaye

Les ateliers ruraux

Cette Rencontre de la ruralité a été organisée en Wallonie Picarde le 2 octobre 2009 par l'équipe régionale Hesbaye de la Fondation rurale de Wallonie en collaboration avec l'équipe régionale Wallonie Picarde, en présence de 18 mandataires représentant 9 communes.

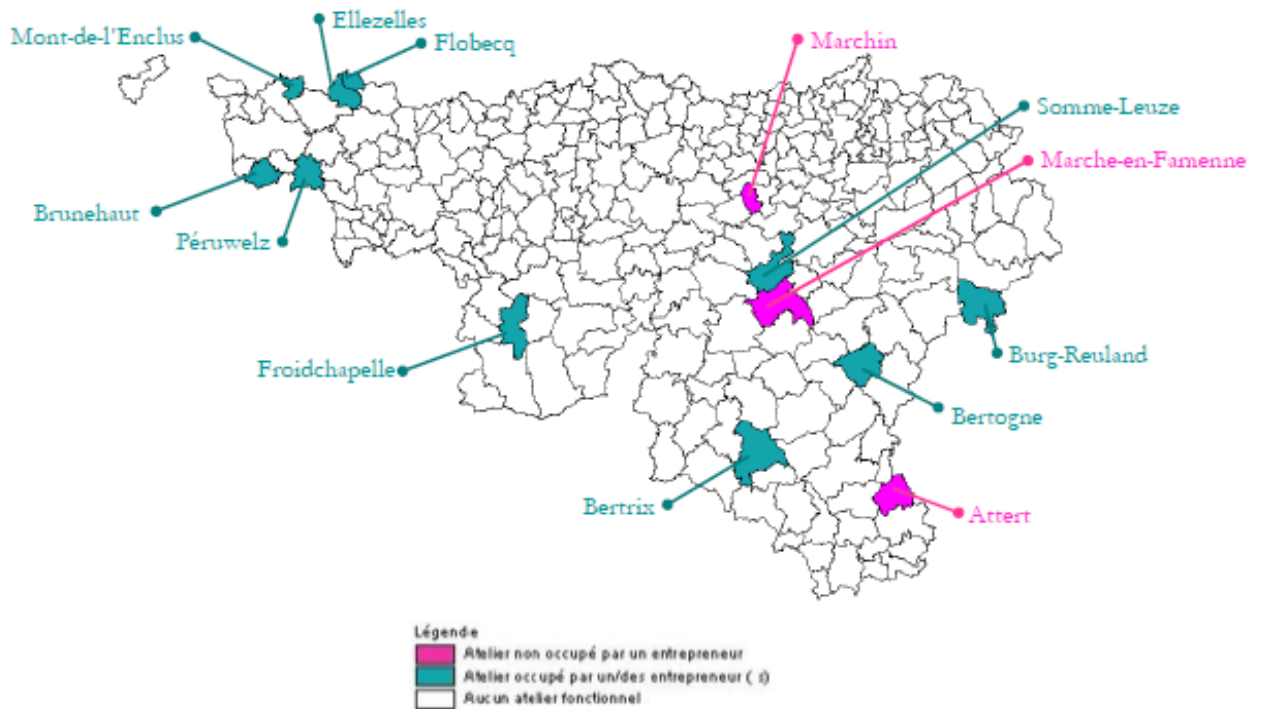
L'atelier rural constitue un outil de développement de l'économie locale. Il s'inscrit dans le processus global et intégré des opérations de développement rural et dans ce cadre, il est financé jusqu'à 80% par le budget « développement rural » de la Région Wallonne.

La commune met en location pour une durée déterminée un espace d'hébergement pour les TPE ou les PME. Cela facilite le lancement des jeunes entreprises et peut aussi concerner des entreprises en voie d'expansion ou de diversification. De la sorte, la commune a la possibilité de fixer et de développer des activités économiques locales, de soutenir la diversification, la création ou le maintien d'emplois. Par là, elle peut renforcer sa notoriété et son attractivité.

Présentation de l'analyse des ateliers ruraux réalisée par la Cellule d'Analyse et de Prospective en matière de Ruralité (CAPRU) de la Faculté universitaire des Sciences agronomiques de Gembloux – Cécile Brulard

L'étude a été menée entre décembre 2008 et janvier 2009. Elle a consisté en **l'analyse d'interviews de personnes concernées (agents communaux et entrepreneurs) par les ateliers ruraux existants en Région wallonne** (16 ateliers dont 13 sont à l'usage effectif d'entreprises) entre autres, afin de dresser un bilan quantitatif et qualitatif de ces infrastructures.

Carte 1 : Localisation des communes au sein desquelles sont implantés un/des atelier(s)



Réalisation : CAPRU 2009

Les résultats complets de l'analyse sont disponibles sur le site Internet du CAPRU : <http://capru.fsagx.ac.be/etudes/7-etudes/93-les-ateliers-ruraux>

Les points exposés par C. Brulard pour alimenter le débat sont les suivants :

→ Les difficultés rencontrées lors de la mise en place d'un atelier rural

L'étude montre que globalement les personnes interrogées considèrent positivement l'outil. Lors de mise en place du projet, la totalité des personnes notent l'absence de difficulté. Les contraintes urbanistiques et le mécontentement éventuel de la population n'ont pas posé de problème particulier.

→ Le financement communal

Huit communes sur 9 ont emprunté afin de couvrir leur part du financement. Cet emprunt est entièrement couvert par les loyers pour 7 communes. Les loyers permettent également de financer les assurances et l'entretien de l'atelier. Dans 89% des cas, la mise en place d'un atelier rural est une opération blanche pour la commune durant la période de remboursement de la dette soit de 15 à 20 ans.

Le prix moyen d'un atelier est d'environ 582.400€ HTVA. Le prix moyen au m² varie de 320€/m² (Somme-Leuze) à 1.268€/m² (en comptant la maison de village située dans les mêmes bâtiments) (Péruwelz).

→ Le taux d'occupation

L'analyse montre que le taux d'occupation est satisfaisant. Ainsi, pour les 23 modules étudiés :

- 11 ont toujours été occupés par un entrepreneur sans interruption,
- 6 présentent des temps d'inoccupation de quelques mois,
- 5 présentent des temps d'inoccupation plus long pouvant atteindre 5 ans,
- 1 module n'a jamais été occupé par un entrepreneur.

→ Les retombées positives d'un atelier rural

L'étude a permis de mettre en avant un certain nombre de retombées positives dues à la présence d'ateliers ruraux, des retombées à la fois économiques et sociales.

Retombées économiques :

- création d'emplois ou maintien de l'emploi,
- création de valeur ajoutée au sein de la commune : la valeur ajoutée totale générée par les entreprises depuis leur installation en atelier est supérieure à l'investissement global de la commune,
- appui à la mixité des fonctions,
- recettes pour la commune après la période de financement du projet et investissement dans d'autres projets de développement,...

(Impact à ajouter : crédibilité accrue de la Région Wallonne dans sa participation au développement d'entreprises sur son territoire)

Retombées sociales :

- amélioration de la qualité de vie au sein de la commune (services offerts, dynamiques locales, emploi à pourvoir ...),
- développement d'une culture locale (production de produits locaux),
- renommée de la commune,
- développement de contacts sociaux entre acteurs d'une même commune (commune et entreprises), ...

→ Quelques éléments sur lesquels il est important d'attirer l'attention

Les interviews ont identifié des points à ne pas négliger lors de la mise en place d'un atelier rural :

- L'atelier rural doit être le fruit d'une demande de la population ou d'entreprises intéressées.
- La commune doit pouvoir supporter le financement provisoire de l'emprunt en cas de non occupation des lieux.
- Tenir informée la population peut réduire les problèmes de mécontentement.
- Bien garder à l'esprit que la réussite du projet n'est pas proportionnelle aux moyens financiers investis dans l'atelier.
- De la même manière, le coût d'un projet peut réduire les possibilités de vente car un entrepreneur préfère investir dans du matériel que dans le bâtiment.
- Prendre en compte le temps d'attente lors de la conception d'un tel atelier.

→ **Mise en place de l'atelier : rénovation versus nouvelle construction**

Lors de rénovations, le manque de fonctionnalité des bâtiments rénovés est pointé du doigt à plusieurs reprises. De tels projets sont également plus coûteux qu'une nouvelle construction (1730€ HTVA par m² contre 565€ HTVA/m² pour une nouvelle construction) et donc moins rentables. Le taux d'inoccupation est également supérieur à celui des nouvelles constructions. Toutefois, la formule présente l'avantage de revaloriser le patrimoine local et d'engendrer davantage d'enthousiasme au sein de la population.

→ **Mise en place de l'atelier : superficie de l'atelier**

La superficie de l'atelier est un facteur plusieurs fois cité lors des interviews.

Les ateliers de trop petite taille posent divers problèmes d'occupation. Bien souvent l'espace devient trop petit pour les entreprises installées, si bien que certains entrepreneurs envisagent de s'installer dans un bâtiment plus grand lorsqu'ils quitteront l'atelier rural. Dans ce cadre, plusieurs personnes recommandent de prévoir des ateliers de grande taille pouvant être scindés en deux ou plusieurs espaces.

De manière générale, l'atelier doit être assez modulable pour pouvoir accueillir des entreprises variées. Toutefois, plusieurs communes ont conçu leur atelier en sachant quelle entreprise allait l'occuper. Certaines ont même été jusqu'à adapter l'aménagement de l'atelier selon les besoins du futur occupant et courent ainsi le risque de faire face à des périodes d'inoccupation plus longues. Certaines personnes interrogées recommandent à ce sujet de ne pas se focaliser sur un type d'activité ou alors d'identifier préalablement à la conception de l'atelier, les domaines d'activités qu'il serait intéressant de développer au sein de la commune.

→ **Mise en place de l'atelier : espaces communs**

La cohabitation est souvent source de conflits et d'ennuis pour les acteurs concernés. Il semblerait opportun de privilégier les espaces complètement indépendants voire de mettre en place (rôle de la commune) un règlement d'usage. Dans ce cadre, la compatibilité des entreprises est essentielle.

→ **Mise en place de l'atelier : aménagements intéressants ou inadaptés**

Les personnes interviewées ont énuméré plusieurs aménagements intéressants à envisager lors de la mise en place d'un atelier rural :

- éclairage naturel suffisant,
- installation électrique fonctionnelle,
- chauffage central,
- séparation des sanitaires hommes/femmes,
- suffisamment de points d'écoulement d'eau,
- espace pause pour le personnel,
- matériaux de qualité,
- zones de stationnement et de manœuvre,
- intégration paysagère (bardage en bois)
- délimiter l'espace extérieur...

De la même manière, des aménagements inadaptés aux besoins sont cités :

- partie commune : elles sont sources de conflits,
- bureau à l'arrière : mauvais accueil,
- fosse, terrain en pente,
- zone herbagée excessive aux abords de l'atelier...

→ **Le partenariat**

Le constat général est que les partenaires se rencontrent très peu mais que globalement, le fonctionnement du partenariat est satisfaisant.

Les aspects de financement des ateliers ruraux par la DGO3 – Xavier Dubois

Dans un premier temps, Xavier Dubois rappelle son rôle de relais entre la Région Wallonne et les communes.

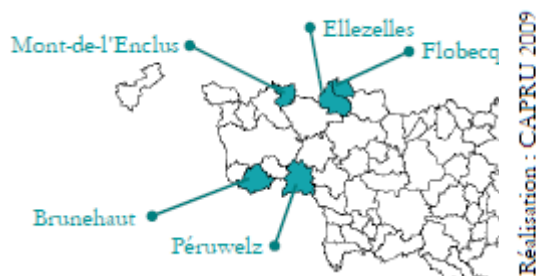
Il apporte ensuite quelques précisions à certains points développés dans la présentation de C. Brulard :

- L'accès aux subventions n'est possible que si l'atelier rural est prévu dans le PCDR de la commune. Ce subside s'élève à 80% du montant total. Les 20% restants sont financés par la commune.
Un projet d'atelier rural est souvent bien accueilli et les subventions sont souvent acceptées par l'Administration car c'est un outil à vocation économique (qui peut parfois intégrer l'aspect patrimoine via la rénovation). Toutefois, au-delà de 600.000€ l'Administration devient réticente à financer le projet. De plus, la procédure est longue et lourde (24 mois pour la signature + construction) or l'entrepreneur candidat ne peut pas toujours attendre aussi longtemps.
- La philosophie des ateliers ruraux est celle du « tremplin ». Plusieurs aspects sont mis en avant :
 - o Il est important que la commune fasse le point avec l'entreprise après quelques années. C'est la commune qui est responsable du contrat de location.
 - o Il est important de donner sa chance à quelqu'un d'autre.
 - o Avec les difficultés économiques actuelles, il est important de ne pas bousculer les entrepreneurs en difficulté (pressions, loyers...).
 - o Il est essentiel que la commune rentre dans ses frais.
 - o S'il y a revente, la commune doit investir l'argent dans un autre atelier ou dans un autre projet de développement rural.
 - o Il est important de concevoir des bâtiments les plus polyvalents possible afin d'assurer une rotation optimale.
 - o Ces dernières années, plusieurs ateliers ont installé des panneaux solaires sur leurs toitures.
 - o En cas de cohabitation de deux entreprises dans un même bâtiment, il est important de bien les séparer car les usages peuvent être diamétralement opposés (ex : entreprise alimentaire avec une entreprise de construction).

Présentation des ateliers ruraux en Hainaut occidental par le bureau régional Wallonie Picarde de la FRW – Corinne Billouez

1. Les ateliers ruraux présents dans la région

Mont de l'Enclus : 1
Flobecq:1
Ellezelles:3
Péruwelz:1
Brunehaut:2



2. Pourquoi cette concentration d'ateliers?

Le nombre « important » d'ateliers ruraux dans la région de Wallonie Picarde s'expliquerait par la combinaison de deux facteurs principaux :

- L'intercommunale de développement économique IDETA est auteur de PCDR,
- Cette région a pu bénéficier de subsides européens (Programme Objectif 1 et son Phasing out).

Echanges

Question de Mr Vanzeebroeck (Conseiller communal – Incourt) :

- **Quelle durée d'occupation ?**

Réponse des intervenants : il n'y a pas de règle définie pour la durée d'occupation d'un atelier. C'est à la commune de créer des incitants qui pousseraient l'entreprise à quitter le local (après plusieurs années et lorsque l'entreprise peut voler de ses propres ailes) tout en l'encourageant à rester dans l'entité.

- **Quelle est la taille conseillée ?**

Réponse des intervenants : un atelier de moins de 300m² est un petit atelier. 500m² est une superficie assez respectable.

Le choix de la superficie est délicat. La commune peut s'inspirer du tissu économique de la région (similaire ou différencié selon son objectif).

Question de Mme Delacroix (Présidente CPAS – Incourt)

- **Est-ce qu'une semi-cohabitation (secrétaires, salles des bureaux, cantines...) est conseillée ?**

Réponse des intervenants : tout cela dépend beaucoup des types d'activités. Mais de manière générale, la pratique montre que le simple partage de toilettes peut déjà poser des problèmes de cohabitation.

Question de Mme Servais (Administratrice à la FRW)

- **N'est-il pas opportun de prévoir un plus grand terrain dès la conception du projet pour un agrandissement possible de l'atelier ?**

Réponse des intervenants : c'est la commune qui choisit. Il est toutefois important de ne pas « effrayer » la population qui pourrait craindre l'implantation d'un zoning.

Visite de l'atelier rural de Hollain – Brunehaut

L'atelier rural de Hollain est occupé depuis 2006 par l'entreprise Thermo Technique qui fait partie d'un cluster wallon regroupant des entreprises intégrant des dimensions environnementales et sociales dans le domaine de la construction. Cette entreprise travaille dans les activités suivantes :

- isolation et étanchéité des toitures par projection de mousse rigide de polyuréthane,
- toitures végétales,
- panneaux solaires thermodynamique (qui fonctionnent jusqu'à -5°C et sans soleil).

L'atelier de Hollain constitue un lieu de stockage et d'administration.

Après un exposé des activités de l'entreprise, Mr. Bridoux, responsable de la société explique à l'assemblée ce qui a amené l'entreprise à s'implanter à Hollain ainsi que les modalités de location convenues avec la commune. En 2005, la société devant trouver un nouveau lieu d'implantation, fait la demande pour occuper l'atelier rural projeté à Hollain. Elle s'y installe un an plus tard pour un loyer de base de 1.480€ par mois, ce loyer augmentant avec les années. Le contrat de location est de 5 ans avec la possibilité de prolonger durant 5 années. Si le rachat peut se faire (sous certaines conditions), Mr Bridoux nous affirme que l'entreprise serait très intéressée.

Question de Claude Pilet (agent de développement à la FRW Hesbaye) :

- **Y-a-t'il eu des problèmes, des craintes de la part du voisinage ?**

A part un problème d'alarme intempestive au début, il n'y a pas eu d'inquiétude particulière. L'entreprise a organisé des journées portes ouvertes et a consulté le voisinage en ce qui concerne les horaires des camions.

Visite de l'atelier rural de Wasmes Audemez-Briffueil (Péruwelz)

Mr. De Bom, échevin de Péruwelz nous accueille dans l'atelier rural de Wasmes AB, situé dans les bâtiments de l'ancienne gare de trams à vapeur prenant ainsi en compte les aspects patrimoniaux avec le développement économique, social et culturel communal.

Cet atelier est inoccupé depuis septembre 2009. Une entreprise sociale « Centre Cerfontaine ASBL » a occupé les lieux pour l'organisation d'ateliers créatifs jusqu'alors. La commune est actuellement en train de réfléchir quant à l'avenir de l'atelier. Elle pense notamment charger une agence immobilière de trouver un nouvel occupant.

Le choix de ce lieu fut la combinaison d'une demande forte de la population pour la rénovation de ce site abandonné depuis plusieurs décennies et le désir de la commune de mettre en place un atelier rural et une maison de village sur son territoire lors de son opération de développement rural.

Le bâtiment comprend donc également la salle du village et une petite salle de réunion. La restauration de ce bien a présenté un investissement très important, et a été beaucoup plus coûteuse que la construction d'un nouveau bâtiment mais a permis de sauvegarder un bâtiment patrimonial implanté en cœur de village. L'ancienne école, située à proximité de la gare a été réaffectée en logements.

Clôture de la rencontre

Ces quelques heures passées en Wallonie Picarde ont permis à des mandataires de communes brabançonnes, liégeoises et de la région de Charleroi, d'échanger et d'en apprendre plus sur les ateliers ruraux. Les visites ont suscité des projets de développement d'ateliers ruraux dans quelques communes et ont conforté des élus dans leur volonté de mettre en place ce type d'infrastructure.

Pour en savoir plus sur les ateliers ruraux ;

- Le Cahier de la Fondation Rurale de Wallonie n°1 « L'atelier rural : comment le concevoir, comment le financer ? » .
- La Fiche d'aménagement rural n°2 « L'atelier rural de Bertogne » (FRW).