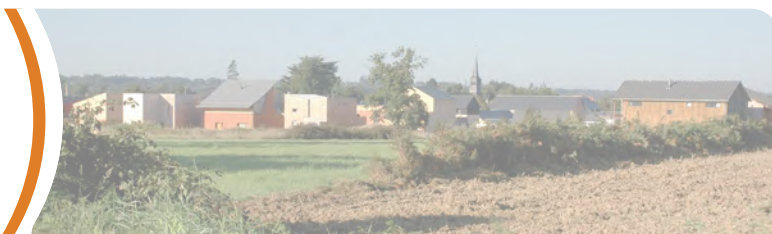


Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Bannalec (29)

Des ateliers relais pour faciliter l'installation de petites entreprises sur la commune

Dans les années 90, les élus de Bannalec ont décidé de mettre des ateliers en location pour des petites entreprises qui souhaitent s'installer sans avoir à investir dans l'immobilier dès la première année. Depuis, les locaux sont occupés de façon quasi continue.

Bannalec (5700 habitants) est une commune attractive, avec une vie associative et des commerces dynamiques. A deux pas de la mer, tout en bénéficiant du calme de la campagne, accessible par train et située en bordure de la voie rapide, la commune dispose d'atouts évidents. La politique foncière portée par les élus, qui a fait de Bannalec l'une des communes les plus accessibles financièrement sur le secteur, conforte cette attractivité.

➤ Objectif "emplois"

Depuis longtemps la municipalité bannalecoise veille à favoriser la création d'emplois.

Ses objectifs : contribuer à lutter contre le chômage, mais aussi dynamiser la commune avec l'accueil de jeunes actifs et, jusqu'en 2003, apporter des finances supplémentaires à la commune à travers la taxe professionnelle (taxe depuis collectée au niveau communautaire, ici la Cocopaq).

L'une des actions phares menée par la municipalité est l'aménagement d'ateliers mis en location.

➤ Une opportunité née d'une guerre des enseignes

Bannalec a connu à la fin des années 80 une étonnante guerre des enseignes commerciales.

C'est Super U qui s'implante le premier en 1987. Intermarché riposte aussitôt en installant à son tour un supermarché près de la gare. Le



Ateliers-relais dans l'ancien Super U

centre urbain ne regroupe alors que 2100 habitants, pas de quoi donc faire vivre les deux grandes surfaces commerciales. Après trois années de rude concurrence, Super U perd la bataille. L'enseigne quitte les lieux et met son bien immobilier en vente (bâtiment de 1550 m² + terrain + parking).

Yvon Le Bris, alors maire de Bannalec, prend rapidement contact avec le vendeur. Ce dernier propose un prix de vente de 600 k€, pour un bien qui lui a coûté 1500 k€ (achat du terrain, construction du bâtiment, aménagement des abords et notamment d'un parking). C'est encore trop cher pour la commune, qui va toutefois garder le contact avec le vendeur.

Cinq ans plus tard en 1995, Super U

Des locataires diversifiés



Si les ateliers-relais accueillent le plus souvent des entreprises artisanales, ils servent également à recevoir d'autres types d'activités, comme par exemple la banque alimentaire (pour le stockage de ses réserves) ou comme sur cette photographie un centre de soins infirmiers. ■

qui n'a toujours pas trouvé preneur propose son bien pour 150 k€. Les élus sont alors en contact avec une entreprise intéressée pour louer les 350 m² de l'ancienne réserve du magasin. Ils acceptent donc l'offre.

➤ Diviser pour mieux louer

Rapidement, le conseil municipal prend la décision de diviser les 1200 m² en 4 modules allant de 150 à 400 m². Les avantages sont indéniables : le risque de vacance est divisé d'autant, et les demandes pour des petites surfaces sont nettement plus nombreuses.

La commune trouve d'ailleurs très vite preneurs, moyennant des aménagements spécifiques pour chaque atelier (cloisons, sanitaires...). Elle va même aménager un laboratoire pour une petite entreprise de cosmétiques.

➤ Un système avantageux pour les deux partis

Le loyer demandé par la commune est calculé aux frais réel (quote part de la surface utilisée + frais spécifiques engagés). Le prix résultant est très attractif pour l'entreprise.

Ce système est idéal pour une

“ Ces ateliers-relais sont un succès. Ils ont permis de lancer différentes petites entreprises. Et pour la collectivité, c'était un risque très limité. ”



Yves André,
maire

petite entreprise qui souhaite s'installer et n'a pas les moyens d'investir dans l'immobilier. « Nous sommes très fiers d'avoir lancé de jeunes entrepreneurs. Il y a par exemple un fabricant de yourtes qui est resté là le temps d'avoir les fonds nécessaires pour construire son propre atelier » confie le maire actuel, Yves André.

Pour la commune, c'est une opération blanche au final, qui a nécessité un investissement limité.

Yves André met en garde toutefois pour les aménagements plus lourds demandés par certaines entreprises : « L'aménagement devient rentable uniquement si l'entreprise reste un certain temps, d'autant que le local devient moins

polyvalent et sera plus compliqué à relouer en cas de départ. C'est un choix à faire. Si on accepte, mieux vaut prévoir une clause dans le contrat de location. »

Dans les années 2000, Bannalec disposait de 8 ateliers en location (dont 6 dans l'ancien Super U), représentant **30 emplois** au total.

➤ Un nouveau projet de pépinière artisanale

Aujourd'hui, les ateliers ont vieilli. Le plan de développement de la commune prévoit des logements sur cette zone, tandis que les entreprises seraient relogées sur la friche de l'entreprise Protéis, également en pleine ville.

Le conseil municipal a en effet décidé de transformer ces 7880 m² de friches en pépinière artisanale, avec 7 ateliers, un étage de bureaux et aussi des logements côté rue. Une étude de faisabilité a été menée par la SAFI. L'Etablissement Public Foncier de Bretagne a acquis l'un des bâtiments (portage sur 5 ans) et la mairie le deuxième.

Reste à engager les travaux de réhabilitation. Le coût a été estimé à 2,7 millions d'euros. Le retour sur investissement est de 10-12 ans en supposant un remplissage à taux plein de la pépinière et une vente de tous les logements. Mais pour Yves André, « malheureusement, aucune collectivité aujourd'hui ne peut plus s'endetter sur une telle période. Et bien que le projet réponde en tout point aux volontés de tous les acteurs institutionnels, on se retrouve sans solution, avec un bâtiment en pleine ville qui se dégrade peu à peu et sera de plus en plus coûteux à réhabiliter. » ■



Ateliers-relais, côté Nord

CONTACT :

Yves André, maire / Tél. mairie : 02 98 39 57 22 / mairie@bannalec.fr

BRUDED est soutenu par :



Fiche projet • février 2015



www.bruDED.org / 2