

Présentation du Village d'Artisans - TPE de Pornic



Dossier de presse

Pornic, le 8 juillet 2011

Sommaire



- I- Un village d'artisans – TPE à Pornic :
un tremplin pour les petites entreprises des secteurs de l'artisanat P. 3**
 - a. Rappel du concept de Village d'artisans – TPE
 - b. Présentation du Village d'artisans – TPE de Pornic

- II- Les acteurs du projet P. 7**
 - a. Ville de Pornic
 - b. Le Département de Loire-Atlantique
 - c. La SELA, aménageur

- III- Retour sur le succès du village réalisé à Bouaye P. 8**
 - a. Caractéristiques du Village de Bouaye
 - b. La commercialisation : un succès

I- Le village d'artisans – TPE de Pornic : un tremplin pour les petites entreprises des secteurs de l'artisanat

a. Rappel du concept général : des locaux prêts à l'emploi pour les artisans

Le village d'Artisans – TPE propose des locaux adaptés et accessibles dédiés aux petites entreprises et favorise le développement économique des territoires. « Prêts à travailler », ces locaux constituent une véritable opportunité de développement pour les entrepreneurs, grâce à des atouts répondant précisément à leurs besoins :

- **Modularité** : selon leurs besoins de surface de travail, les artisans pourront opter pour un module de 150 m² ou de 300 m².
- **Capacité d'extension** : les ateliers sont conçus pour accompagner le développement de l'activité des entreprises, chaque bâtiment dispose ainsi d'une possibilité d'agrandir, en surélévation, la surface de bureau initiale.
- **Accessibilité financière** : le coût de base d'un module est calculé au plus juste englobant les frais d'architecture, les raccordements... du clé en main ! Possibilité d'un achat ou d'un bail locatif d'une durée de 2 ans avec promesse de vente.
- **Conditions de travail optimisées** : grâce au mode de conception des espaces, les ateliers sont adaptés aux métiers des artisans, notamment à leurs besoins de stockage; ils sont également équipés de systèmes de sécurité anti-intrusion.
- **Maîtrise de la dépense énergétique** : une grande importance est donnée aux économies d'énergies, assurant aux occupants une maîtrise de leur consommation. Un système solaire photovoltaïque est d'ailleurs proposé en option.
- **Valorisation d'image** : grâce à la qualité de réalisation de leurs ateliers, les artisans bénéficient d'une image professionnelle très valorisante.

b. Une volonté départementale : le soutien à l'artisanat

En Loire-Atlantique, l'artisanat est une force créatrice d'emplois (plus de 60 500 actifs dans 16 000 établissements, 1 000 emplois supplémentaires par an) et de richesses (chiffre d'affaires global de 5 milliards d'euros). Les entreprises artisanales présentent une longévité et une stabilité supérieures à la moyenne. L'artisanat est également attaché à une dimension humaine de l'économie, est profondément lié au territoire, et contribue au maillage économique de l'ensemble de l'espace départemental. Il est de fait un acteur important de l'aménagement du territoire.

L'artisanat doit faire face à certains défis : un environnement complexe amenant des évolutions constantes, la prééminence d'approches individuelles au détriment de pratiques collectives, le difficile accès à l'immobilier dans certains secteurs tendus... C'est pour souligner l'apport de l'artisanat à la vie des territoires et à l'emploi, et répondre à ces problématiques spécifiques, que le Département de Loire-Atlantique a choisi de s'engager plus particulièrement dans le soutien à l'artisanat. En novembre 2006, pour la première fois, le Conseil général et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique ont signé une charte d'orientation pour l'Artisanat. Cette charte fixe trois objectifs principaux :

- Conforter la place de l'Homme comme acteur du développement économique,
- Assurer un développement des activités et de l'emploi au bénéfice de l'ensemble de l'espace départemental,
- Impulser un développement respectueux de l'environnement.

C'est dans ce cadre que le Département s'est plus particulièrement engagé à améliorer les conditions d'implantation de l'artisanat dans les territoires, via des dispositifs adaptés d'aide à l'immobilier d'entreprise, et le développement de formules types villages d'artisans ou ateliers relais. Pour pallier la carence de l'initiative privée en matière de proposition d'investissement dans le domaine de l'immobilier artisanal, le Département a ainsi mis en place en 2009 un dispositif de soutien en faveur de la création de villages d'artisans. Ce dispositif vise à solidifier les entreprises artisanales en leur assurant une meilleure pérennité et en facilitant leur transmission à travers un immobilier performant et adapté aux besoins du monde artisanal. L'aide départementale sur l'investissement immobilier est répercutée par la société d'investissement sur les loyers qui lui seront dus par les artisans, et éventuellement sur le prix de vente des modules (les artisans devant obligatoirement s'engager à devenir propriétaires de leur immobilier dans un délai de 5 ans).

Cette politique a permis de soutenir le village d'artisans de Bouaye (par une subvention de 75 000 €), porté par la SELA avec Nantes Métropole.

c. Le village d'artisans – TPE de Pornic : des atouts pour les entrepreneurs

Un projet en ligne avec la dynamique économique de Pornic et du Pays de Retz

La ville de Pornic jouit d'un dynamisme économique en plein essor grâce à son statut de station touristique reconnue. C'est une commune à l'économie extrêmement diversifiée qui a bénéficié du dynamisme de chefs d'entreprises qui pour la plupart sont issus du Pays de Retz.

Le tissu des entreprises artisanales y est dense et diversifié, avec pas moins de 234 entreprises artisanales positionnées dans les domaines du bâtiment, des services à la personne et aux entreprises, mais aussi dans le transport, l'entretien, la communication, les services à l'agriculture et à l'industrie.

« Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Ville de Pornic souhaitait se doter d'un outil immobilier adapté pour répondre aux attentes des entrepreneurs artisans. Le concept de village – TPE proposé par la SELA répondait parfaitement à cette volonté. La Ville de Pornic a donc mis le foncier nécessaire à la disposition de la SELA, pour permettre la réalisation d'un village à Pornic, sur le Parc de la Blavetière ».

Une situation géographique privilégiée

Le village d'artisans – TPE de Pornic est situé au cœur du Parc d'activités de La Blavetière, l'un des pôles économiques structurants de Pornic. Dédié principalement aux PME-PMI et aux artisans, il est situé à l'est de Pornic, en entrée de ville ; un positionnement géographique très avantageux, au cœur du pays de Retz.

Accessibilité : Infrastructures routières

Situé à proximité immédiate de l'axe Nantes / Pornic, le Village bénéficie d'une desserte directe par la route de Nantes (RD751), qui le situe à 45 minutes de Nantes et à 30 minutes de Saint-Nazaire. Ce qui assure aux entrepreneurs une grande facilité de déplacements et d'accès à leurs chantiers. Un gage de réactivité auprès de leurs clients et de développement commercial.

Une offre de 8 modules à terme

Le village d'artisans – TPE de Pornic propose 8 modules d'activités répartis en 4 modules de 150 m² et 4 modules de 300 m². La construction de l'ensemble est prévue en trois tranches successives :

1. Tranche 1 : 2 modules de 150 m²
2. Tranche 2 : 2 modules de 300 m²
3. Tranche 3 : 4 modules dont 2 de 150m² et 2 de 300m²

La première tranche est d'ores et déjà construite. Le lancement des travaux d'une nouvelle tranche est conditionné par la commercialisation totale de la tranche précédente.

Plan masse du Village d'artisans –TPE de Pornic



Fidèle au concept initial de village d'artisans-TPE, chaque local présente une modularité permettant de doubler la surface de bureaux initiale. En termes de modalités de financement, les locaux de la première tranche sont disponibles en accession ou en location assortie d'une option d'achat.

Des conditions d'éligibilité précises

L'entreprise candidate à l'implantation de son activité sur le Village doit remplir les conditions suivantes :

- Effectif : moins de 10 salariés
- L'entrepreneur doit se porter acquéreur en tant que propriétaire et non locataire (selon le cas, une phase locative peut être acceptée, pour une durée maximum de 2 ans, avec promesse unilatérale de vente)
- Secteur d'activité : artisanat, activités industrielles légères et services à la personne.

Un mode d'emploi simple et rapide

Pour faire une demande d'acquisition d'un atelier au sein du Village d'Artisans – TPE, le parcours est simple :

1. Contacter la SELA pour exposer votre demande
2. La SELA procède à l'étude du besoin
3. La SELA rédige le cahier des charges et adresse une proposition technique et financière
4. Présentation du dossier pour agrément de la Commune de Pornic
5. Signature du contrat
6. Délai de livraison du module : six à huit mois

II – Les acteurs du projet

a. La Ville de Pornic

Pornic se positionne comme la Ville centre du Pays de Retz, un pôle d'équilibre du Département et une ville moyenne reconnue par la Région des Pays de la Loire.

Pour accompagner sa dynamique de développement soutenue en matière démographique, sociale et économique, la Ville de Pornic a souhaité compléter son offre aux entreprises par un concept novateur en Loire-Atlantique, en se dotant d'un village d'artisans-TPE.

C'est pourquoi elle accueille aujourd'hui son village au sein du parc d'Activités de la Blavetière, dont elle met le foncier à disposition de la SELA pour réaliser l'opération.

b. Le Conseil général de Loire-Atlantique

Le Département de Loire-Atlantique peut soutenir la réalisation de tout village :

- accueillant des entreprises artisanales inscrites au Registre de Métiers,
- proposant à terme un minimum de 8 modules (le Conseil général pouvant soutenir jusqu'à 12 modules),
- présentant deux superficies standard différentes (150 m² ou 300 m²), avec possibilité de doublement (à 300 ou 600 m²),
- intégrant l'intervention d'un architecte conseil et portant une attention particulière au respect de l'environnement.

Les bâtiments construits peuvent être soit vendus immédiatement aux entreprises artisanales soit donnés en location-acquisition, à des entreprises artisanales qui doivent impérativement s'engager à les acquérir dans un délai maximum de 5 ans.

L'intervention départementale se présente sous la forme d'une subvention attribuée au maître d'ouvrage portant financièrement le projet. Cette subvention vient en minoration du coût de l'immobilier pour les artisans hébergés, par diminution du coût des loyers et éventuellement du prix d'achat final. Cette subvention correspond à une aide maximum de 150 000 € par village, modulée selon la superficie des modules.

c. La SELA

La SELA assure la réalisation complète du projet : conception architecturale, aménagement – construction, commercialisation.

Société d'Équipement de la Loire-Atlantique, la SELA est une société d'économie mixte dont le cœur de métier est l'aménagement : quartiers d'habitat, renouvellement urbain, parcs d'activités économiques.

La SELA a également pour mission d'accompagner les collectivités territoriales du département dans l'action foncière, la construction d'infrastructures et équipements publics, la réalisation des études préalables aux projets d'aménagement. Elle apporte aussi une compétence transversale en matière de développement durable.

« Ce nouveau village d'artisans montre de façon concrète la grande variété de services et de projets que peut porter la SELA, SEM d'aménagement départementale, pour le compte des communes et intercommunalités de Loire-Atlantique. Notre rôle de conseil en matière d'aménagement est large et s'adresse à toutes les collectivités. Demain, sur cette base solide de savoir-faire reconnus, le Département va constituer une véritable agence de développement au service des territoires de Loire-Atlantique, avec des compétences en matière de développement économique, touristique, d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement », explique Philippe Grosvalet, Président de la SELA, Président du Conseil général de Loire-Atlantique.

III- Retour sur le succès du concept de Village TPE, réalisé à Bouaye

a. Caractéristiques du Village de Bouaye

Situé sur le Parc d'activités des Coteaux de Grand Lieu, le Village d'artisans - TPE de Bouaye bénéficie d'un positionnement géographique très avantageux : proche de Nantes et de l'aéroport, avec des liaisons et accès routiers et une visibilité depuis l'axe NANTES-PORNIC. Proposant initialement 7 plateaux d'activités (4 de 150 m² et 3 de 300 m²), ce village a été conçu dès le départ pour accueillir à terme une dizaine d'entreprises. Il a été financé par la SELA, avec une aide du Conseil général, qui s'est fortement impliqué dans la réalisation de ce projet.

b. La commercialisation des modules : un succès

Depuis le lancement de la commercialisation du Village TPE de Bouaye en 2009, 6 modules ont été vendus ou loués avec option d'achat. La demande de permis de construire pour la réalisation de la deuxième tranche est déposée et la pré-commercialisation est en cours.

Les différents chefs d'entreprise ayant fait le choix du concept de village d'artisans – TPE témoignent de leurs motivations à s'installer sur un village d'artisans TPE :

M. Mahé, entreprise Noroit - a emménagé en juin 2010 : « *Nous avons un besoin de bureaux plus important, la personnalisation des équipements suivant notre activité et le caractère évolutif des modules nous ont convaincus : nous aurons la possibilité de doubler l'atelier existant. Ceci nous permet d'avoir une vision sereine de l'avenir à moyen voire long terme. J'ajoute que l'architecture est belle, c'est un bâtiment industriel neuf, avec un design extérieur agréable et bien conçu* ».

M. Coirier, entreprise LC Menuiserie agencement - a emménagé en décembre 2010 : « *Le village est situé sur une zone commerciale avec beaucoup de passage, du commerce et de l'artisanat, cela apporte de la visibilité à l'entreprise. Le prix d'accession est très intéressant pour l'achat de locaux neufs. C'est un bâtiment livré clé en main avec la possibilité d'évoluer dans le temps si nous souhaitons nous agrandir* ».

M. Puche, entreprise Air Energie : *« Pour nous, c'est clairement la possibilité d'extension qu'offre le bâtiment qui nous a séduite. Aujourd'hui on a une surface de 300 m², et on a la possibilité de doubler cette surface. Cela nous permet d'envisager une évolution de notre entreprise dans le temps et de ne pas avoir à chercher à déménagement si notre activité connaît un fort développement. »*

M. Rolland, entreprise Styl déco Peinture : *« Le coût est très accessible à l'achat. Par ailleurs la modularité des locaux a été possible dès la construction du bâtiment, nous apprécions également la possibilité d'extension sur 300 m² dans les années à venir. Il s'agit pour nous d'un emplacement idéal près de la 4 voies. Très facile pour les véhicules, et proche de la ville de Nantes. »*



SELA

Société d'Équipement de la Loire-Atlantique
18 rue Scribe – BP 80312
44000 Nantes Cedex 1
Tél : 02 51 84 96 00 – Fax : 02 40 73 70 51
www.sela.fr