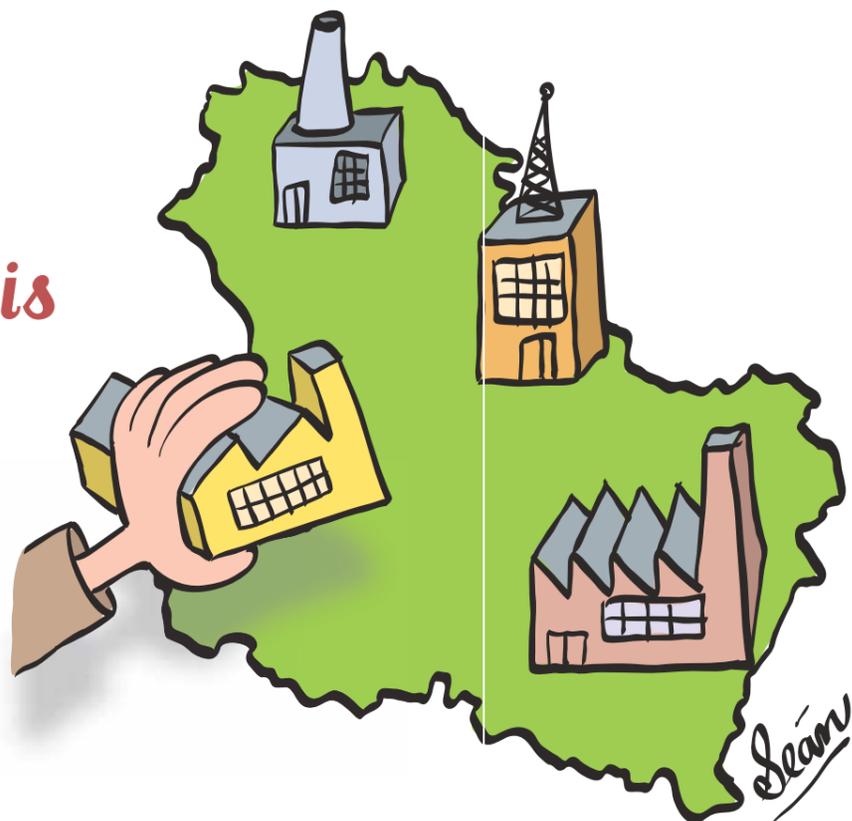


## Des bâtiments-relais à la disposition des entreprises

Afin de pouvoir répondre immédiatement à la demande des entreprises, Yonne Développement, par l'intermédiaire de son outil de financement d'immobilier d'entreprises, Yonne Équipement, construit des bâtiments-relais en partenariat avec les collectivités locales.



**L** Yonne a des atouts pour attirer les entreprises : la proximité de Paris et des infrastructures routières et autoroutières attractives. Mais, tandis que les grands projets recherchent généralement la proximité immédiate de l'A6 ou de l'ex-N6 (devenue RD 606), les zones plus rurales ont parfois du mal à séduire leur public. Pour leur permettre de conserver un tissu économique local et de le développer, Yonne Développement, en partenariat avec les collectivités, a engagé la construction d'un certain nombre de bâtiments-relais, des structures immédiatement disponibles pour des entreprises cherchant à s'agrandir ou à s'implanter. « Pour

un territoire comme pour une entreprise, ce qui est important c'est d'avoir de bons produits et des services, raconte Denis André, chargé d'affaires à Yonne Développement. Ces produits et services sont ses infrastructures : des zones d'activité et des bâtiments tertiaires et industriels en bon état. Or, dans le monde rural, souvent ces infrastructures manquent. En outre, les normes rendent plus difficile la réhabilitation d'un bâtiment ancien que la construction d'un neuf. » Yonne Développement a donc mis en place une stratégie exposée en septembre 2006, à près de 150 élus rassemblés à Charny : « Puisque nous finançons déjà du bâtiment industriel par l'intermédiaire de Yonne Équipement (voir encadré), il pourrait être intéressant de travailler en amont avec les collectivités locales afin qu'elles puissent offrir des bâtiments modulaires aux entreprises, et ainsi renforcer l'attractivité de leur territoire. »

### Des modules standard de 300 m<sup>2</sup>

Aujourd'hui, des bâtiments-relais sont en cours de construction à Tonnerre, Migennes et Charny, et

des projets sont à l'étude à Villeneuve-sur-Yonne et Villefranche-Saint-Phal. Principalement des modules de 300 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> d'ateliers et 50 m<sup>2</sup> de bureaux), correspondant aux critères standards courants pour de petites entreprises (artisanat de production, entreprises quaternaires). Yonne Développement finance le montage du projet et la collectivité lui donne une garantie de loyer en cas de vacance. L'avantage : celle-ci dispose d'un produit sans avoir à en supporter le coût, ce qui a un effet de levier de 10 environ (si on considère que le bâtiment restera vide une année). À Tonnerre, l'histoire a commencé, à la suite du départ de Thompson J2T en 2002. « Il fallait inverser la vapeur et pour cela travailler les infrastructures » indique Denis André. Aujourd'hui, la zone d'activité « Terre de Vauplaine » se développe, le Centre de développement du Tonnerrois a créé une « pépinière », la Chambre de commerce et d'industrie de l'Yonne un hôtel d'entreprises, et Yonne Développement vient d'achever la construction d'un bâtiment de 900 m<sup>2</sup> pouvant être segmenté en trois modules de 300 m<sup>2</sup>.

### Une association et un outil de financement

Yonne Développement est une association loi 1901 créée en 1989 par le Conseil Général. Ses missions : aider à l'implantation de nouveaux projets dans le département et accompagner les entreprises icaunaises dans leur développement.

Constatant l'absence de bâtiments disponibles dans le département et la réticence des établissements bancaires à financer des structures en zone rurale, Yonne Développement, soutenue par le Conseil Général et des établissements bancaires, crée, en 1995, Yonne Équipement, une Société anonyme d'économie mixte locale. Yonne Équipement a pour fonction d'aider les entreprises à financer et construire leurs bâtiments (signature d'un bail de location simple de 10 ans avec possibilité d'achat), et les collectivités à proposer des bâtiments-relais industriels sur l'ensemble du territoire, et tertiaires autour des gares (charte avec la SNCF et le Réseau ferré de France).

Le budget de Yonne Développement est de 800 000 euros, financé à 50 % par le Conseil Général.

► **Yonne Développement** : Plaines de l'Yonne, 89000 Auxerre. Tél. : 03 86 42 79 89  
Par email : [contact@yonne-entreprises.org](mailto:contact@yonne-entreprises.org)

Démarche un peu différente à Migennes, où François Boucher, ancien maire et conseiller général du canton, souhaitait créer un véritable « village pour l'emploi » dans le parc d'activités du Canal de Bourgogne. La ville a ainsi acquis 30 ha, et Yonne Développement est entré dans le projet avec un investisseur privé, le cabinet Bernard Krief Consulting, qui a financé à hauteur de 10 % et se porte candidat à la reprise du site. « Il s'agit de construire, en trois tranches (la première, portant sur la réalisation de quatre bâtiments, est en cours), neuf bâtiments de 300 m<sup>2</sup> plus un tertiaire de 600 m<sup>2</sup> sur deux niveaux », précise Denis André.

La dernière réalisation concerne l'extension de la zone d'activité nord de Charny, « Les Buissons aux Cailles », par trois modules indépendants de 300 m<sup>2</sup>. Le premier est achevé et attend preneur. Les deux autres seront construits lorsque le premier sera occupé, afin d'avoir toujours un bâtiment disponible, mais pas plus, pour éviter une charge financière trop importante.

D'autres constructions de bâtiments-relais sont envisagées à Villeneuve-sur-Yonne et dans la zone d'activité des Coteaux de la Chanteraine, à l'entrée de Villefranche-Saint-Phal (construction de trois modules successifs). Une façon de montrer aux entreprises que les collectivités sont motivées pour les accueillir.

**Nathalie Hadrbolec**  
[contact@nathalie-hadrbolec.com](mailto:contact@nathalie-hadrbolec.com)

### FOCUS



### Cavap-Vanagri au plus près des besoins des agriculteurs

La société Cavap-Vanagri est une coopérative agricole spécialisée dans la collecte des céréales, mais aussi l'approvisionnement des agriculteurs en intrants : engrais, produits phytosanitaires et semences. Le siège de cette entreprise, qui emploie une trentaine de salariés et réalise un chiffre d'affaires céréales d'environ 50 millions d'euros, est situé à Molinons, aux portes de Villeneuve-l'Archevêque. Chaque année, le groupe collecte plus de 140 000 tonnes de céréales et commercialise quelque 25 000 tonnes d'engrais, 4,5 millions de tonnes de produits phytosanitaires et 400 tonnes de semences. « Nos projets de développement ? Nous souhaitons être encore plus performant tout en demeurant indépendant et une société à taille humaine, en nous appuyant sur des partenaires extérieurs », explique Baudouin Delforge, le directeur général de la structure.

► **Cavap-Vanagri** : 89 190 Molinons. Tél. : 03 86 96 88 98

### Tendances Yonne

- **Chômage** : la baisse du taux de chômage se poursuit. Au 4<sup>e</sup> Trimestre 2007, l'Yonne enregistre un taux de 6,6 %.
- **Effectifs salariés** : on dénombre plus d'entrées que de sorties au 2<sup>e</sup> trimestre 2007, soit un solde positif de 617 salariés dans les établissements de 1 salarié et plus.
- **Création d'entreprises** : nouvelle reprise des créations d'entreprises qui se traduit par une hausse de 17,8 % sur un an.
- **Immatriculations de véhicules** : reprise de 4,8 % des immatriculations au 4<sup>e</sup> trimestre 2007 par rapport au trimestre précédent.
- **Commerce extérieur** : les exportations ont connu une forte hausse au 4<sup>e</sup> trimestre 2007 atteignant 442 millions d'euros



Les bâtiments-relais sont disponibles pour des entreprises cherchant à s'agrandir ou à s'implanter