



## Le bâtiment atelier, un lieu de convivialité et de bien-être des salariés

Témoignage de la **cuma de Blain** en Loire Atlantique  
bâtiment-atelier construit en 2014

- 86 adhérents
- 4 salariés
- Activités principales : atelier, traction, épandage et moisson
- Chiffre d'affaires 2011 : 392 000 €
- Chiffre d'affaires 2023 : 407 000 €

Un terrain situé globalement au centre des exploitations adhérentes



# Un nouveau bâtiment, en réponse aux difficultés de mise aux normes de l'ancien

Construit dans les années 70, l'ancien bâtiment se situait dans une zone périurbaine. Avec l'urbanisation croissante, la cohabitation avec les habitants devenait de plus en plus problématique et la circulation des matériels était rendue difficile.

De plus, sa proximité avec le canal impliquait une obligation de mise aux normes.

- Face à ces constats, la cuma a décidé de créer un groupe de travail « projet bâtiment » afin de construire un nouveau bâtiment sur un autre terrain.
- 
- Ce groupe a réalisé une pré-étude sur les possibilités et les coûts, qu'il a présenté à la cuma lors d'une assemblée générale. Cette pré-étude a été approuvée par l'assemblée.
- 



## La mise en œuvre du projet

### Des difficultés rencontrées sur le projet

Premièrement, il était compliqué de trouver un emplacement convenant à tous : le canal de Nantes à Brest coupe la commune en deux parties. Après 10 visites de terrain infructueuses, un propriétaire s'est spontanément présenté à la cuma pour proposer une partie de son terrain.

Deuxièmement, l'obtention du permis de construire a posé des problèmes. Refusé initialement par la région en raison de la construction en zone agricole, la cuma a mené une action en justice et a obtenu gain de cause. Cependant, ce processus a non seulement retardé les travaux mais a aussi entraîné une augmentation des coûts.

La cuma a été accompagnée par la Chambre d'Agriculture pour la partie technique et par l'Union des cuma Pays de la Loire pour le montage du PCAE et l'assistance juridique suite au refus du permis de construire. De plus, la mairie a apporté un soutien conséquent du début à la fin du projet.

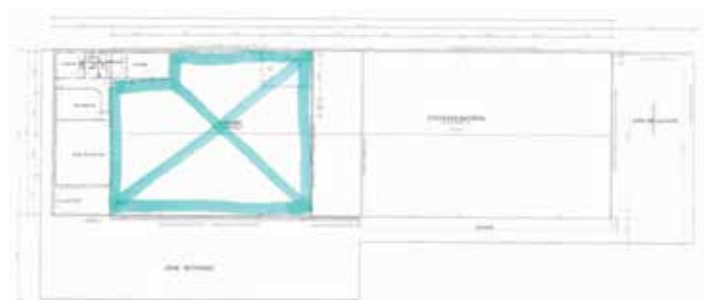
### La revente de l'ancien terrain, un atout majeur pour contribuer au financement du nouveau bâtiment

Les adhérents ont participé à la remise en état de l'ancien terrain pour permettre sa vente aux particuliers. Situé en zone constructible, sa revente a fortement contribué au financement du nouveau bâtiment. Cependant, une ombre au tableau est apparue lorsqu'un des acquéreurs a remarqué une odeur de fuel après la démolition. L'expertise demandée a confirmé la contamination, obligeant la cuma à procéder à une dépollution des sols et à financer des fondations plus profondes pour la maison de l'acquéreur, pour un coût total de 77 000 €.

Ce bâtiment-atelier étant mal exposé, la pose de panneaux photovoltaïques n'a pu être envisagée. Avec le recul, ils auraient choisi un terrain bien exposé.

Coût du bâtiment financement de la soulte sur 20 ans	Revente du terrain constructible après dépollution	Aides financières (aide à la délocalisation, aide départementale et aide de la MSA)
530.000 €	180.000 €	+ de 40.000 €
Répercussion financière pour les adhérents de la cuma		
Les frais de gestion liés à la construction du bâtiment ont augmenté de 4% du chiffre d'affaires. Le groupe de travail n'avait pas fixé de limite budgétaire stricte pour la construction, privilégiant la qualité de la réalisation. Cette approche a suscité de la frustration chez certains adhérents soucieux des dépenses.		

## Le bâtiment-atelier en image



Plan du bâtiment-atelier : vue intérieure

- Terrain 9700 m<sup>2</sup>
- Stockage : 720 m<sup>2</sup>
- Atelier : 480m<sup>2</sup>
- Aire de lavage équipée d'un séparateur à hydrocarbure et débourbeur : 200 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 15m<sup>2</sup>
- Salles de réunion : 35m<sup>2</sup>
- Vestiaire : 20m<sup>2</sup>
- Sanitaires
- Salle de restauration

## Le bâtiment-atelier : une fierté malgré un impact nuancé sur la cuma



### Des objectifs pleinement atteints !

Un des objectifs clés de la cuma était de fournir un bâtiment facilitant le quotidien des salariés. Les équipements annexes de l'atelier sont de haute qualité, et la salle de réunion est même sollicitée pour des réunions externes à la cuma. Un autre objectif était de créer un espace de convivialité, favorisant les rencontres et les échanges entre les membres. Les objectifs sont pleinement atteints !

### Des adhérents globalement satisfaits

Les remarques du voisinage appartiennent désormais au passé, ce qui constitue déjà un grand avantage pour les adhérents de la cuma ! Globalement satisfaits de la construction, ils trouvent le bâtiment très fonctionnel. Cependant, les difficultés rencontrées pendant la construction ont conduit certains adhérents à quitter la cuma.

Côté atelier, l'atténuation du bruit à l'intérieur du bâtiment reste un aspect à améliorer pour faciliter l'entretien des matériels. Cependant, la qualité des installations attire les candidats ! En effet, le dernier salarié recruté provient d'une concession agricole.

*“ Avec le bâtiment, c'est plus facile de recruter ”*  
président de la cuma de Blain

**Remarque :** il y a un sentiment général parmi les adhérents selon lequel le bâtiment est avant tout l'outil des salariés plutôt que simplement le bâtiment de la cuma.

Contact  
**Samuel Nicolas**  
Union des cuma de Pays de la Loire  
06 68 66 57 73

Nous remercions la cuma de Blain  
service communication fédération régionale des cuma de l'Ouest - juillet 2024

**CUMA**   
OUEST  
LA PUISSANCE DU GROUPE  
19 b Boulevard Nominé 35740 PACE  
02 99 54 63 15  
[www.ouest.cuma.fr](http://www.ouest.cuma.fr)

