

ID projet: 25112_2020_8207
Demandeur: Les Baralbins
Nom du projet: Boulangerie Seraphine

1. Profil du demandeur

Entreprise

- Nom et dénomination sociale: Les Baralbins • Numéro: 0722651978 • Statut juridique: SPRL
- Adresse: Boulevard du Centenaire n° 1, 1325 Dion-Valmont
- Statut du demandeur: Futur Locataire

Personne de contact

- Nom: Waucquez • Prénom: Loic
- Adresse: avenue Hamoir n° 35, 1180 Bruxelles
- Téléphone: 0477 477 650
- Courriel: loic@waucquez.com

2. Liste des parcelles

- Nombre de parcelles du projet: 1 (0.401 ha)

Code INS	Commune	Capakey	Superficie (ha)	Rapport de propriété
25112	WAVRE	25772K0020/00G000	0.401	aucun

3. Descriptif du projet

- Type: Modification de la nature
- Nom: Boulangerie Seraphine
- Adresse: Chaussée de Namur, 246
1300 Wavre

Dimensionnement:

Actuellement sans le changement de nature

Type d'achat	Surface de vente (m²)	Nombre d'emplois (T. Plein)	Nombre d'emplois (T. Partiel)
› Courant	0	0	0
› Semi-courant léger	0	0	0
› Semi-courant lourd	2000	2	1
Total	2000	2	1

Après le changement de nature

Type d'achat	Surface de vente (m²)	Nombre d'emplois (T. Plein)	Nombre d'emplois (T. Partiel)
› Courant	850	28	6
› Semi-courant léger	0	0	0
› Semi-courant lourd	1150	2	1
Total	2000	30	7

Nombre de places de parking: 40

Nombre annuel de visiteurs: 25000

Composition commerciale:

Complexe commercial de 3 cellules

N° cellule	Surface de vente nette (m²)	Nom de l'enseigne
1	1150	Mobidiscout
2	110	Seraphine
3	740	Atelier de Seraphine

Mixité fonctionnelle:

Type de fonction	Surface brute (m²)
Bureau	40
Autre	700

4. Environnement du projet

• Commune de WAVRE

- Commune d'agglomération
- 34396 habitants
- Densité: 816 hab/km²
- Offre commerciale (surface de vente nette):
 - Courant: 22585 m²
 - Semi-courant léger: 35200 m²
 - Semi-courant lourd: 49550 m²

• Environnement urbain

- Quartier statistique:
 - TREFLE DES BALANCOIRES (Activités)
- 165 habitants
- Densité: 5 hab/km²

• Environnement commercial

- Nodule de WAVRE - BOIS DE LA PIERRE (Nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd)
- 26 commerces
- Offre commerciale (surface de vente nette)
 - Courant: 200 m²
 - Semi-courant léger: 4000 m²
 - Semi-courant lourd: 6950 m²

• Bassin de consommation

	Nom	Nombre de communes	Population	Offre commerciale (m²)
› Courant:	Wavre-Louvain-la-Neuve	0	0	0
› Semi-courant léger:	Wavre-Louvain-la-Neuve	0	0	0
› Semi-courant lourd:	Wavre-Louvain-la-Neuve	0	0	0

• Transport en commun

- Nombre d'arrêts: 2
- Nombre de lignes: 2
 - 20 : OTTIGNIES - LOUVAIN-LA-NEUVE - WAVRE
 - 24 : WAVRE - CORBAIS - NIL - CHASTRE

5. Justification du projet

La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

La société Mobi Discount SA, propriétaire du bâtiment, et la société GMS SA (Godefroid Management Services), propriétaire du foncier, sont implantées depuis plus de 30 ans sur le territoire de la ville de Wavre, chaussée de Namur n°246 à 1300 Wavre sur une parcelle de la 2e Division, section K, n° 20G et dont la nature commerciale est un « grand magasin ». Depuis plusieurs années, la société connaît des difficultés financières en raison des décès successifs de Monsieur Edgard Godefroid, fondateur, puis de son fils Philippe, à l'âge de 46 ans, dans des circonstances assez pénibles en laissant une dette importante vis-à-vis de la société. Les 3 enfants de Philippe sont les propriétaires actuels mais ils n'ont pas la trésorerie nécessaire au développement des activités de la société. 1 des 3 enfants, Nicolas, travaille actuellement au sein de Mobi Discount. Mobi Discount est gérée par Pascal Fasoel, l'ancien bras droit de Philippe Godefroid, du mieux qu'il peut avec les faibles moyens financiers actuels. La sous-location d'une partie de leur surface commerciale va faire rentrer, tous les mois dans la société, un loyer qui va leur permettre de maintenir leurs activités sur 1150 m2 au lieu des 2000 m2 actuels.

La crise du Covid-19 a rendu encore plus urgente la sous-location d'une partie de la surface commerciale, sachant que leur stock a chuté suite à la diminution de la production de plusieurs de leurs fournisseurs. Le nombre de clients se rendant sur place a considérablement diminué également.

Un transfert de surface commerciale vers un commerce de proximité, tel qu'une boulangerie, va permettre de faire venir quotidiennement une clientèle locale sur le site, ce qui devrait favoriser les ventes de Mobi Discount ainsi que des autres commerces dans les environs.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

La société Les Baralbins srl, propriétaire des enseignes de boulangerie et pâtisserie "L'atelier de Séraphine" et "Séraphine" est en forte croissance depuis le début de l'année 2020.

A périmètre constant (4 magasins dans le Brabant Wallon et dans le Brabant Flamand), le chiffre d'affaires de novembre 2020 se situe 25% au-dessus de celui de novembre 2019.

Une nouvelle boutique a été ouverte à Uccle en juin 2020, ce qui fait que le chiffre d'affaires total (incluant Uccle) en novembre 2020 se situe 49% au-dessus de celui de novembre 2019.

Ces bons résultats ont pour conséquence que les ateliers de production, situés actuellement à Maleizen (3090 Overijse), deviennent trop petit en termes de capacité de production, de stockage et de possibilité d'accueillir des travailleurs supplémentaires.

Afin de poursuivre leurs activités et pour les développer davantage, un accord a pu être trouvé avec Mobi Discount concernant une partie de leur surface commerciale. Sur les 850 m2, 700 m2 seront consacrés aux nouveaux ateliers de production, 40 m2 aux bureaux de la direction et 110 m2 à la boulangerie/pâtisserie. Le siège de la société sera également établi à cette adresse.

L'implantation d'une boulangerie à cet endroit permettra de servir une clientèle locale de résidents et de bureaux pour leurs besoins quotidiens ainsi que pour des sandwiches du midi.

La protection de l'environnement

- La vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

Il s'agit d'une modification d'un assortiment dans un immeuble commercial existant, implanté dans un environnement commercial présent de longue date. Le projet n'aura aucune incidence nouvelle sur la mobilité durable, ni sur la sécurité routière.

La nouvelle boulangerie envisagée ne devrait drainer qu'une clientèle résidentielle locale en développement et de proximité (bureaux). Le centre de la ville de Wavre étant déjà bien fourni à ce sujet. La présence d'une boulangerie pourrait également être bénéfique pour les visiteurs de la Clinique du Bois de la Pierre.

- L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

La présente demande d'autorisation a pour objet une modification d'assortiment sans augmentation de surface nette. La transformation d'une partie de la surface commerciale de type semi-courant lourd en type courant n'est pas problématique. L'environnement immédiat compte déjà la présence notamment d'un magasin de produits biologiques (Sequoia), d'une banque (Deutsche Bank), d'un casino (Golden Palace) et d'un grand magasin de sport (Décathlon). L'immeuble concerné a été construit pour une fonction commerciale et il a toujours été occupé et exploité sous la forme d'un commerce.

La politique sociale

- La densité d'emploi

La localisation d'un atelier de production avec un magasin est idéale à la fois en termes de perspectives commerciales ainsi que géographiquement pour l'approvisionnement de nos 5 autres points de vente (Dion, Genval, Maleizen, Rhode et Uccle)

Le projet prévoit l'embauche immédiate de 4 personnes à temps plein et de 2 personnes à temps partiel pour le magasin, dont 1 boulanger et 5 personnes à la vente.

Dans les ateliers de production, il est prévu d'engager 1 boulanger et 2 pâtisseries de plus afin de compléter l'équipe actuelle ainsi qu'un manutentionnaire/magasinier.

Au niveau administratif, une assistante de direction devrait être engagée dans les 6 mois suivant l'ouverture du magasin.

- La qualité et la durabilité de l'emploi:

Descriptif de la nouvelle enseigne « Séraphine » concernée par le projet

Les Baralbins srl est la société qui exploite les enseignes « Séraphine » et « L'atelier de Séraphine ». La société a été créée en avril 2019 en reprenant le fonds de commerce de L'atelier de Séraphine sprl. Philippe Fouailly, pâtissier, fondateur et gérant de L'atelier de Séraphine, s'est entouré de 2 nouveaux associés pour gérer et développer commercialement Les Baralbins. Guy Velge et Loïc Waucquez ont rejoint l'entreprise en janvier 2020. Guy Velge s'occupe du développement commercial et Loïc Waucquez des finances et du juridique ; Philippe Fouailly continue à s'occuper de la production. Ils sont tous les 3 actionnaires et administrateurs.

Le chiffre d'affaires de L'atelier de Séraphine sprl s'élevait en 2017 à 2,19 millions d'euros.

Les ventes réalisées en 2019 en reprenant les 4 premiers mois sur L'atelier de Séraphine et les 8 mois suivant sur Les Baralbins ont atteint 2,03 millions d'euros, sachant que L'atelier de Séraphine était en PRJ. En 2020, le chiffre d'affaires devrait atteindre 2,46 millions d'euros.

Les prévisions des ventes pour 2021 s'établissent à 2,85 millions d'euros et pour 2022 à 3,70 millions d'euros avec pour seule ouverture le magasin de Wavre pour janvier 2022 au plus tard.

La société Les Baralbins est constituée actuellement de 5 magasins et occupe environ 25 personnes (ETP), dont la moitié dans les ateliers de production. L'objectif est d'arriver à une dizaine de magasins dans les 5 ans. Afin d'atteindre cet objectif, le développement d'un atelier central au cœur du Brabant Wallon est nécessaire. Des investissements de plus de 750.000 euros seront réalisés sur le site. Une augmentation de capital sera d'ailleurs réalisée à cet effet dans le courant de l'année 2021.

Le site internet actuel permet de se rendre compte du style de magasin qu'ils développent ainsi que leurs différents produits (<http://atelierdeseraphine.be>)

La contribution à une mobilité plus durable

- La mobilité durable:

Le projet qui a un dimensionnement raisonnable ne sera pas de nature à influencer négativement l'environnement urbain. Il s'agit d'un commerce de proximité puisque qu'une boulangerie-pâtisserie n'attire qu'une clientèle locale, voire une clientèle de passage. Il n'y aura pas de trafic supplémentaire qui sera créé par rapport au trafic actuel.

- L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité:

Le projet s'implante dans un immeuble commercial existant, situé dans une zone à vocation commerciale confirmée puisque de nombreux autres commerces y sont déjà implantés.

Son accessibilité est excellente par tous les modes de déplacement et cet aspect s'améliorera encore avec le temps.