

Toulouse le 27 janvier 2023

SCOT NORD TOULOUSAIN
M. Philippe PETIT
16 avenue de Fontréal
31620 VILLENEUVE LÈS BOULOC

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Chef de projet Politiques Territoriales
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11



Nos réf. : LA/SG/SDE/NS0123 009

Objet : Révision du SCOT Nord Toulousain

Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous adresser la contribution de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne dans le cadre de la révision du SCOT Nord Toulousain.

Notre établissement est conscient de l'importance des travaux que vous menez et a souhaité par ce document, participer à la nécessaire réflexion sur l'avenir de ce territoire.

Les services de la Chambre de Métiers restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président
Lucien AMOROS





OCCITANIE

HAUTE-GARONNE

Contribution de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat SCOT Nord Toulousain



Décembre 2022

Sommaire

1. Mot du Président	4
2. Première partie : l'artisanat présent sur le territoire du Scot Nord Toulousain...	5
3. Deuxième partie : l'accueil des entreprises artisanales en milieu urbain	17
4. Troisième partie : l'accueil des entreprises artisanale en ZAE	22
5. Interviews de chefs d'entreprise en ZAE	24

1. Le mot du Président

Dès 2008/2009, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a réalisé des contributions dans le cadre de l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale. Convaincue de leur importance, la CMA souhaite à nouveau porter la voix des artisans et TPE dans cet exercice de planification.

Les défis à relever pour les élus locaux sont immenses et les contraintes de plus en plus importantes. La loi Climat et Résilience a apporté son lot d'obligations et la réalisation des SCOT ou leur mise à jour devient un exercice encore plus complexe.

Accueillir des artisans ou des TPE mais aussi donner aux entreprises existantes des potentialités de développement notamment en matière foncière sont des moyens pour améliorer le ratio nombre d'emplois/actifs, pour rapprocher l'emploi des habitants et ainsi diminuer les trajets et les impacts environnementaux. Autant d'objectifs poursuivis dans les SCOT.

L'artisanat est un acteur majeur de l'économie du SCOT Nord Toulousain avec ses 3855 établissements et près de 5000 actifs (données juillet 2022). Il est présent dans toutes les communes mais il est très divers. Ce document vous permettra de faire un point sur son évolution sur les 5 dernières années.

Nous en profiterons pour évoquer l'installation des artisans en centre-ville ou en zone d'activité. Sur ce dernier point, il nous est paru intéressant de recueillir l'avis de professionnels sur leurs motivations pour s'installer en ZAE.

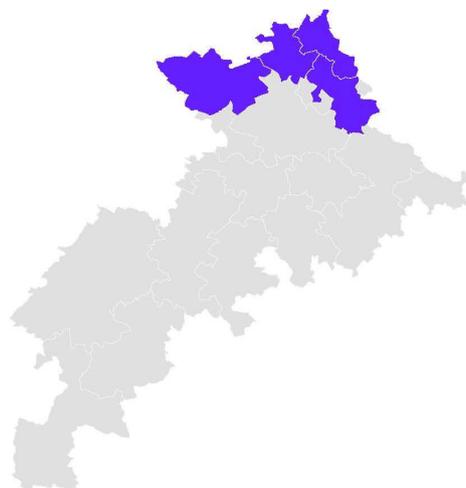
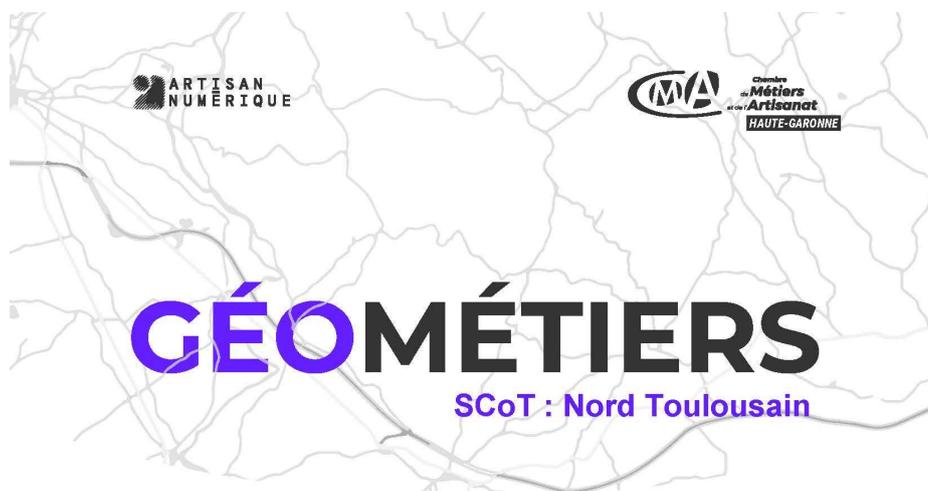
Nous espérons que ce document vous apportera quelques éléments de réflexion dans le cadre de la révision du SCOT Nord Toulousain et que l'artisanat y prendra toute sa part.

Lucien Amoros

2. Première partie : l'artisanat présent sur le territoire du Scot Nord Toulousain

Le **SIG Géométiers** développé par les Chambres de Métiers permet d'avoir une vision synthétique de l'artisanat selon les 4 grands secteurs d'activité que sont l'alimentaire, le bâtiment, la production et les services.

Cet outil nous donne une photographie à un instant t. Nous avons complété les données de base par les taux d'évolution constatés sur les 5 dernières années. Il ne nous est pas possible de mesurer des évolutions au-delà de ces 5 ans avec cet outil.



3 855 établissements **5 498 actifs**



<p>103 463</p> <p>3 855</p> <p>27</p> <p>2 638</p>	<p>Habitants</p> <p>Établissements</p> <p>Habitants pour 1 établissement</p> <p>Chefs d'entreprises titulaires de la qualité d'artisan</p>	<p>443</p> <p>562</p> <p>382</p> <p>1 039</p>	<p>Entreprises individuelles</p> <p>Entreprises créées depuis 1 an</p> <p>Nouveaux Auto-Entrepreneurs (depuis 1 an)</p> <p>Entreprises en activité depuis plus de 10 ans</p>
--	--	---	--

Emplois et actifs de l'artisanat

<p>5 498</p> <p>1 594</p> <p>NC</p> <p>49</p>	<p>Actifs</p> <p>Salariés</p> <p>Apprenti</p> <p>Conjoints</p>
---	--



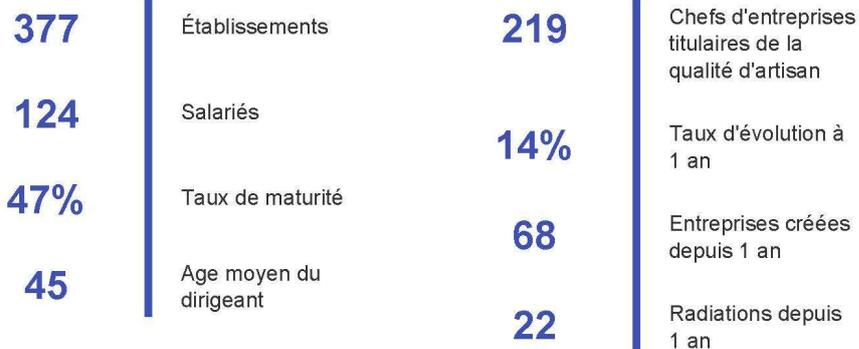
Potentiel transmission dans les 10 ans

<p>892</p>	<p>Entreprises à reprendre dans lesquelles travaillent 719 Salariés</p>
-------------------	--

Le territoire du SCOT Nord Toulousain compte au 1^{er} juillet 2022, 3855 établissements artisanaux soit près de 9% du nombre total d'établissements artisanaux de la Haute-Garonne.

La densité artisanale y est forte avec un établissement pour 27 habitants contre une densité départementale à 1 pour 32 habitants.

Alimentation



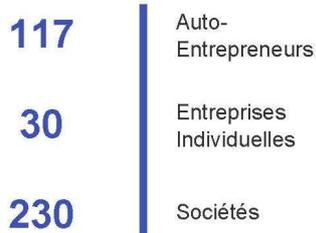
DENSITÉ MÉTIER



POTENTIEL TRANSMISSION



STATUTS ET RÉGIMES



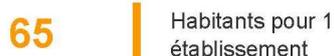
Ce secteur comprend notamment les activités de boulangerie, boulangerie-pâtisserie, pâtisserie, boucherie, boucherie-charcuterie, charcuterie, traiteur ou plats à emporter.

L'alimentaire est « sous représenté » dans le Nord Toulousain. Il représente 9,8% du nombre total d'établissements alors qu'au niveau départemental il est de 12%.

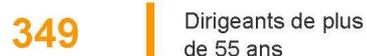
Bâtiment



DENSITÉ MÉTIER



POTENTIEL TRANSMISSION



STATUTS ET RÉGIMES



Le secteur du bâtiment comprend les activités traditionnelles du gros et du second œuvre : maçonnerie, charpente, couverture, menuiserie, plomberie, électricité, plâtrerie, peinture...

Le nombre d'établissements progresse sur les 5 dernières années sur le Nord Toulousain mais le taux de progression est le plus faible des 4 secteurs.

Fabrication

571	Établissements	299	Chefs d'entreprises titulaires de la qualité d'artisan
316	Salariés	18%	Taux d'évolution à 1 an
44%	Taux de maturité	104	Entreprises créées depuis 1 an
47	Age moyen du dirigeant	20	Radiations depuis 1 an

DENSITÉ MÉTIER

181	Habitants pour 1 établissement
------------	--------------------------------

POTENTIEL TRANSMISSION

159	Dirigeants de plus de 55 ans
------------	------------------------------

STATUTS ET RÉGIMES

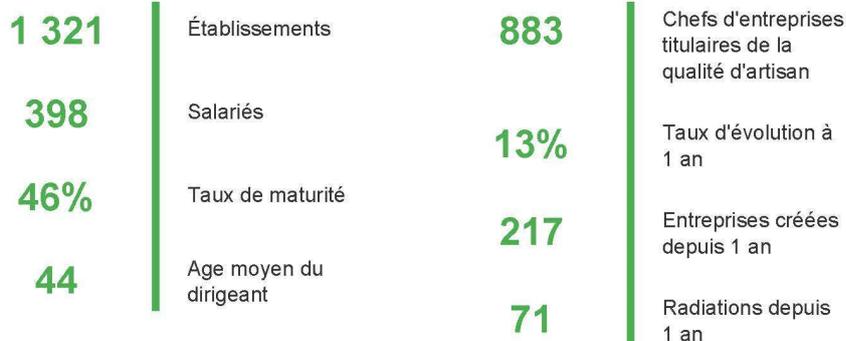
313	Auto-Entrepreneurs
43	Entreprises Individuelles
215	Sociétés

Données mises à jour le 1 juillet 2022 - 5 / 6

Le secteur de la fabrication comprend des activités comme le travail des métaux, du bois, des matières plastiques, de la pierre mais également la confection, les céramistes, les bijoutiers, les imprimeries, la prothèse dentaire...

C'est le secteur qui progresse le plus rapidement en nombre d'établissements sur les dernières années.

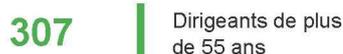
Services



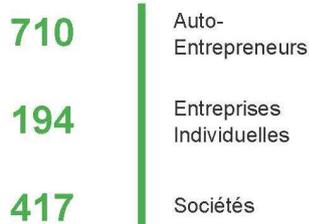
DENSITÉ MÉTIER



POTENTIEL TRANSMISSION



STATUTS ET RÉGIMES

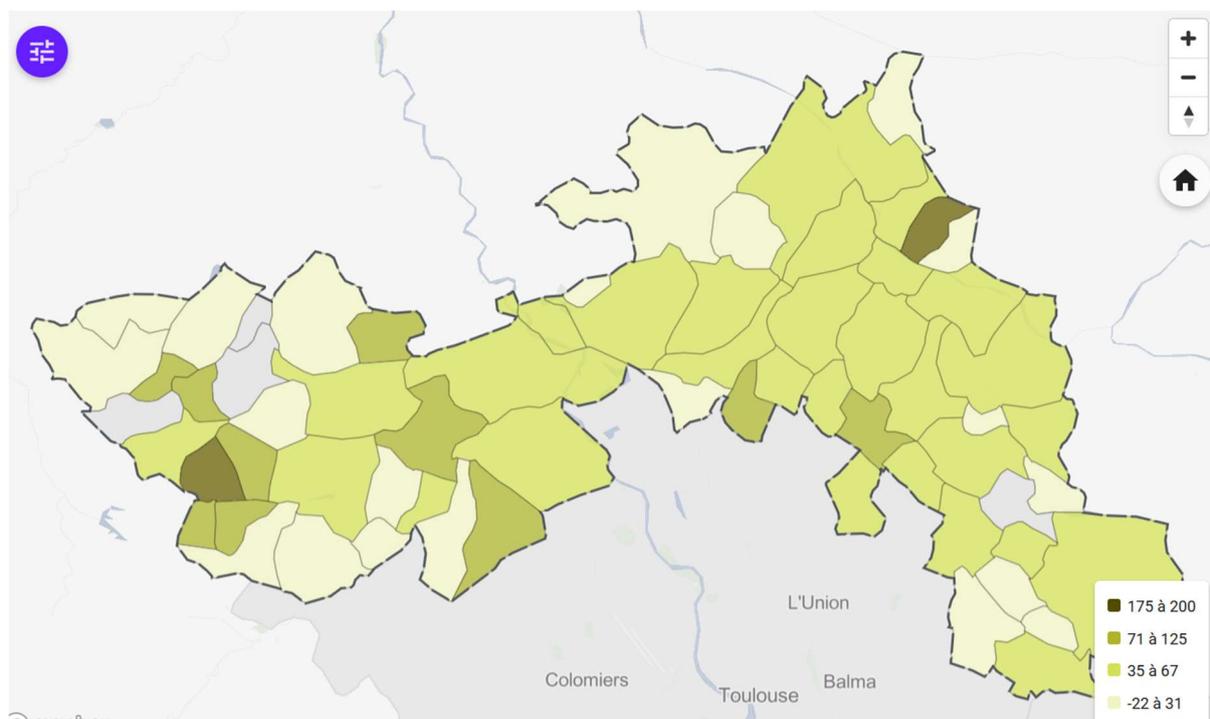
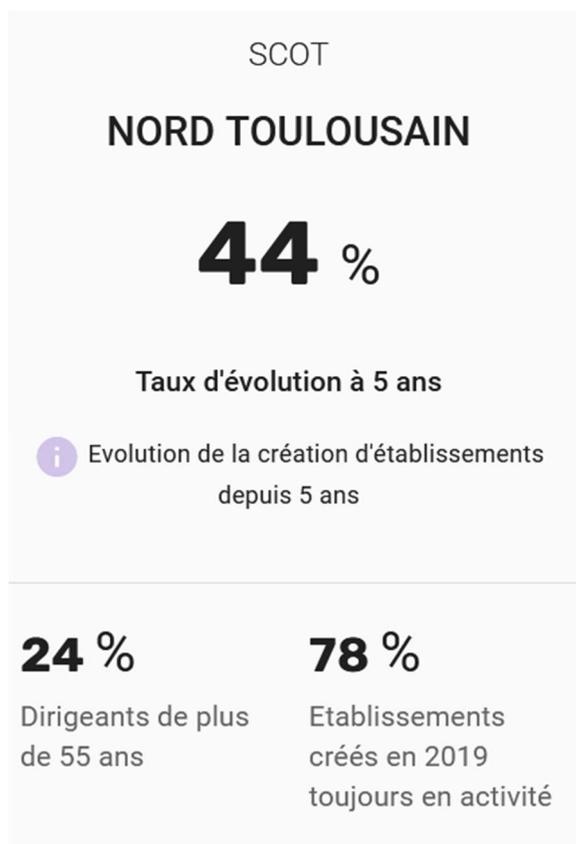


Données mises à jour le 1 juillet 2022 - 6 / 6

Le secteur des services est très divers, il comprend notamment la coiffure, l'esthétique, le domaine de l'automobile (mécanique auto, carrosserie) et celui du nettoyage.

Comme nous le verrons plus loin, c'est un secteur qui évolue fortement sur les dernières années en raison de la progression du nombre d'auto entrepreneurs.

Taux d'évolution du nombre d'établissements sur 5 ans (chiffres arrêtés en aout 2022)



Taux d'évolution à 5 ans du nombre d'établissements artisanaux

4 communes ne connaissent pas d'évolution de leur nombre d'établissements artisanaux sur les 5 dernières années : Saint Jean Lherm, Belleserre, Drudas et Laréole.

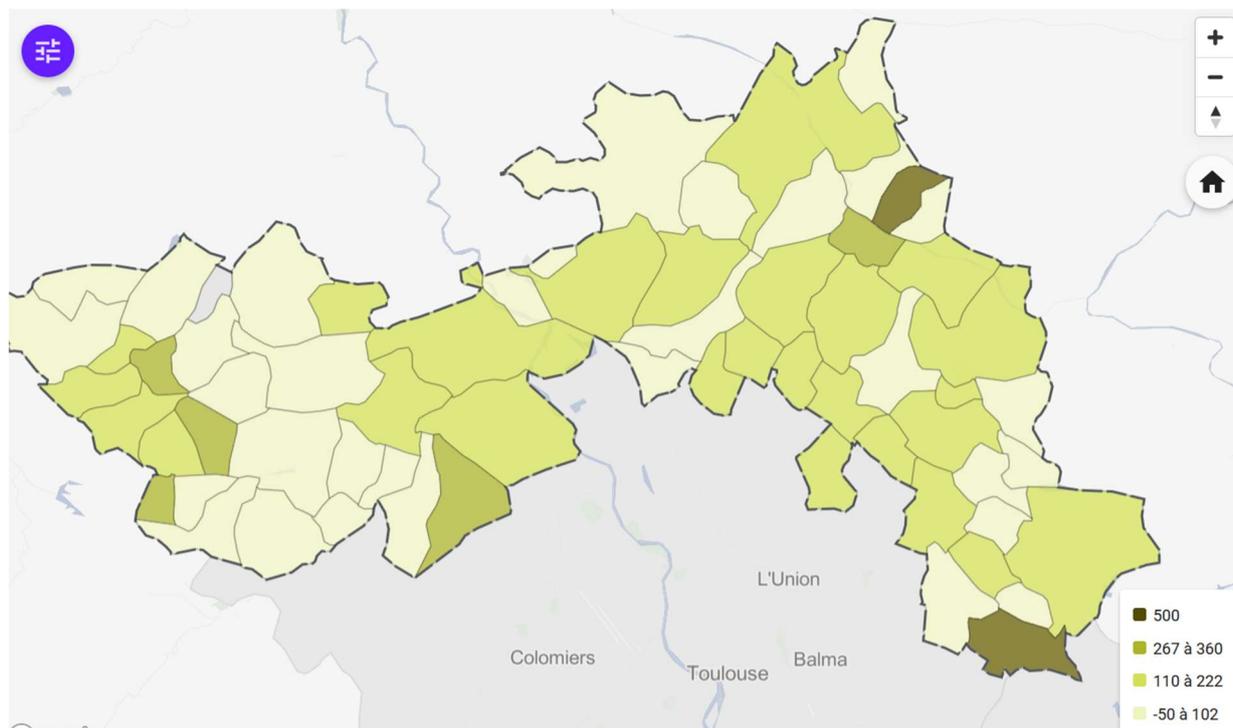
Une seule commune perd des artisans : Gemil -22 % (elle ne compte plus que 7 établissements artisanaux).

La situation de la partie Ouest du SCOT est plus contrastée avec 3 communes sans établissements artisanaux supplémentaires et 10 communes connaissant des taux de progression « relativement » faibles : Brignemont +10%, Lagraulet Saint Nicolas 11%, Le Castera 5%, Menville 17% et Bretx 12%

Ce taux global d'évolution masque des disparités importantes sur les types de création d'entreprises. En effet, le nombre de Sociétés exerçant des activités artisanales progressent de 29%, le nombre d'Entreprises individuelles classiques diminuent de 27% au détriment du nombre d'Auto entrepreneurs qui explose +132%.

Ce dernier chiffre mérite de s'y arrêter.

Évolution du nombre d'Auto entrepreneurs



Taux d'évolution du nombre d'auto-entrepreneurs sur les 5 dernières années



Là également, la partie Ouest du territoire connaît une situation plus contrastée avec Belleserre (0% d'évolution), Brignemont (-25%) et Cabanac Seguenville (-25%). Ce sont les seules communes à connaître cette évolution, toutes les autres affichent des taux de croissance positifs. Au global, le nombre d'AE sur le SCOT Nord progresse de 132% en 5 ans.

Si nous regardons par secteur d'activité, l'évolution du nombre d'établissements sur 5 ans, nous obtenons :

Taux d'évolution	Tous établissements	Etablissements AE
Alimentaire	49%	92%
Bâtiment	26%	84%
Fabrication	80%	260 %
Services	57%	152%

Ces données globales cachent là aussi des disparités importantes. Dans les deux secteurs ayant le taux de progression d'AE le plus important (Fabrication et Services), nous pouvons mettre en avant par exemple les activités de nettoyage : 217 auto entreprises dans cette activité avec un taux de croissance de 214% sur 5 ans et la création de bijoux fantaisie dans le secteur de la production : 50 établissements AE avec un taux de progression de 456%.

La progression du nombre d'établissements « Auto Entrepreneurs » (AE) n'est pas spécifique au territoire du SCOT Nord, en effet en Haute-Garonne sur la même période, le nombre d'établissements artisanaux progresse de 47% et celui des AE de 149%.

La formidable progression du nombre d'établissements artisanaux est due en grande partie à l'engouement pour le statut d'Auto entrepreneur (AE). Les motivations des créateurs d'entreprise pour ce statut sont diverses et les AE ne constituent pas un ensemble homogène.

Parmi les motivations, nous pouvons relever :

- La volonté de sortir du statut de demandeur d'emploi en créant son activité.
- L'intérêt de tester une activité ou un marché avec une structure légère avant de développer réellement une entreprise,
- La demande de donneurs d'ordres qui préfèrent payer des AE plutôt que d'embaucher (il s'agit là souvent de salariat déguisé),
- La mise en place d'une structure qui permet de compléter ses revenus (salaire ou pension) sans que cette activité devienne l'activité principale.

La question qui peut se poser pour un SCOT est comment appréhender l'implantation de ces entreprises ? Les dirigeants qui choisissent ce statut ont-ils des velléités de développement ? Dans ce cas, à terme ce statut sera abandonné pour aller vers des formes d'exploitation plus classiques (formes sociétaires notamment) et le besoin en locaux se posera. Si l'activité AE répond seulement à la recherche d'un complément de revenus, ce statut sera conservé et la question des locaux ne se posera pas.

En juin 2010, une enquête de la DGCIS indiquait que 15% des autoentrepreneurs souhaitent « développer l'activité sous un autre régime du fait du dépassement du seuil de chiffre d'affaire ».

A ce jour, nous ne connaissons pas les projets ou les volontés de développement des actuels AE du territoire.

Notons tout de même que le territoire du SCOT Nord a su « absorber » cette augmentation du nombre d'entreprises sans multiplier ses capacités d'accueil en ZAE sur les 5 dernières années.

Une étude qualitative auprès des AE (ou de l'ensemble des artisans) nous renseignerait certainement sur la vision qu'ils ont du futur de leur activité .

Densité de certaines activités artisanales toutes formes juridiques confondues (s'exprime en nombre d'habitants)

Secteur d'activité	Densité SCOT Nord	Densité Haute Garonne
Alimentation	1 pour 274	1 pour 263
Bâtiment	1 pour 65	1 pour 90
Fabrication	1 pour 181	1 pour 235
Services	1 pour 78	1 pour 89

Cette notion est intéressante car elle permet de visualiser d'éventuels manques d'activités ou supposés tels.

Activité	Densité SCOT Nord	Densité Haute Garonne
Boulangerie/Pâtisserie	1 pour 1592	1 pour 1837
Boucherie/Charcuterie	1 pour 4498	1 pour 3062
Salon de coiffure	1 pour 1277	1 pour 1079
Garage automobile	1 pour 718	1 pour 1003
Electricien	1 pour 470	1 pour 629
Plombier chauffagiste	1 pour 488	1 pour 752
Menuisier	1 pour 605	1 pour 924

Par rapport aux densités constatées en Haute Garonne, seul le secteur de l'alimentaire apparaît sous représenté sur le territoire du SCOT Nord. Cela ne vient pas du secteur de la Boulangerie-Pâtisserie apparemment mais plutôt du secteur de la Boucherie/Charcuterie.

Est-on pour autant sous équipé ? La seule densité ne permet pas de le dire catégoriquement, nos données n'incluent pas les données de la grande distribution ou de la présence de professionnels sur les marchés de plein vent mais nous avons tout de même une indication en ce sens.

Par contre, les trois autres secteurs semblent paraître sur-représentés. Là aussi, ce n'est qu'une indication.

Au global, la densité artisanale sur le territoire du SCOT Nord Toulousain est de 1 entreprise pour 27 habitants alors qu'au niveau du département elle « n'est que de » 33. La présence de l'artisanat est donc forte globalement, signe d'un territoire qui attire les habitants mais aussi les entreprises.

Il peut être intéressant de regarder trois notions que nous développons sur notre outil Géométiers : ce sont les notions de taux de pérennité, taux de maturité et taux de rotation à 3 ans.

Taux de pérennité : Etablissements créés en 2019 et toujours en activité

Taux de maturité : Etablissements en activité depuis plus de 5 ans

Taux de rotation à 3 ans : Taux de renouvellement des établissements sur 3 ans

	Global SCOT Nord	Département	EI classiques SCOT Nord	Sociétés SCOT Nord	AE SCOT Nord
Taux de pérennité	78%	76%	71%	89%	73%
Taux de maturité	50%	48%	87%	63%	28%
Taux de rotation à 3 ans	22%	23%	10%	16%	31%

Globalement, sur ces différents taux, ce qui est constaté sur le Nord Toulousain est assez proche de la moyenne départementale. Par contre, nous constatons sur le taux de pérennité une différence nette entre les créations sous forme de société et les autres juridiques (EI et AE).

Artisanat et Emploi :

D'après nos données, nous relevons en juillet Aout 2022, 348 établissements artisanaux employeurs ce qui correspond à 9% du total soit un pourcentage légèrement inférieur au 9,25% constaté sur le département.

Avec une estimation à 1594 salariés dans le secteur artisanal, nous pouvons mesurer l'impact de l'artisanat sur l'emploi local. Des emplois de proximité qui sont non délocalisables.

L'emploi est porté à 47,4% par le secteur du bâtiment (près de 750 salariés), à 24,7% par le secteur des services, à 20% par la fabrication et à 7,9% par l'alimentaire.

Nous ne disposons plus de données fiables concernant l'apprentissage pour le SCOT Nord-Toulousain, mais cela reste pour les professionnels de l'artisanat une voie importante de recrutement et de formation au moment où la problématique de l'embauche est prégnante.

D'après des données 2021 du Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion, le nombre d'apprentis atteint un niveau record. L'Occitanie en comptait 62 670 et 66% des contrats étaient issus des entreprises de 0 à 49 salariés.

Le nombre d'établissements artisanaux n'a cessé de progresser sur le territoire du SCOT Nord Toulousain et la densité artisanale est « correcte » par rapport à la population.

Mais cette progression comme sur l'ensemble du département est due en grande partie aux nombre de créations d'AE.

L'artisanat reste un employeur important sur le territoire et aussi une voie de formation non négligeable.

3. Deuxième partie : L'accueil d'entreprises artisanales en milieu urbain

Si, longtemps, le développement des villes s'est fait en repoussant les activités commerciales et surtout de production vers la périphérie, une nouvelle tendance se dessine aujourd'hui en essayant de permettre la réinstallation d'activités dans les centres bourgs, les quartiers, les centres villes.

L'animation des centres villes, leur redynamisation passe par un travail de réhabilitation de l'habitat, la recherche d'une destination (pourquoi venons-nous en centre-ville ?) mais aussi par le maintien voire l'implantation de nouvelles entreprises en centre-ville. Remettre de l'activité dans les zones urbanisées est effectivement un axe de travail repris dans nombre d'opérations menées actuellement : Actions Cœur de Ville, Petites Villes de Demain...

Si cette réappropriation de la ville par des activités purement commerciales (les grandes enseignes après avoir exploité des grandes surfaces dans des zones commerciales reviennent dans les centres-ville avec des formats adaptés) est assez facilement possible, il n'en est pas forcément de même pour certaines activités artisanales.

Définition de l'artisanat

« L'artisanat regroupe les personnes physiques ou morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État ».

Il s'agit là de la définition « officielle » qui concerne en fait plus de 200 activités répertoriées. L'artisanat regroupe donc des activités très différentes avec des conditions d'implantation très diverses. Il est évident qu'un boulanger pâtissier n'aura pas les mêmes attentes en terme de locaux qu'un serrurier ou qu'une entreprise artisanale de maintenance industrielle. L'utilisation d'un terme générique « artisanat » dans les documents d'urbanisme peut déjà à ce niveau-là poser problème.

Nous avons l'habitude de présenter l'artisanat en 4 grands secteurs d'activité : l'alimentaire, le bâtiment, la production et les services.

L'alimentaire regroupe des activités « classiques » bien connues : les boulangeries pâtisseries, les boucheries, charcuteries, poissonneries mais aussi des activités qui sont assimilées parfois à de la production comme la fabrication de bières.

Le secteur du Bâtiment comprend les activités de gros œuvre et de second œuvre.

La production compte les activités de fabrication, du travail des métaux, la fabrication de machines à des activités très traditionnelles comme les relieurs, les prothésistes dentaires, la confection de vêtements.

Le domaine des services regroupe des activités très diverses, de la coiffure, esthétique au domaine de l'automobile : mécanique auto, carrosserie... avec en plus les pressings, les photographes, les activités de réparation.

On mesure mieux à la vue de cette rapide description qu'utiliser le terme Artisanat recouvre en fait de très nombreuses activités ayant chacune des contraintes particulières d'exercice de leur activité.

Parmi ces contraintes, nous pouvons citer :

- La surface nécessaire à l'exercice de l'activité : l'entreprise artisanale doit concilier plusieurs espaces laboratoire/stockage/atelier et espace de vente, ce qui nécessite des surfaces importantes.
- Le prix des loyers : souvent prohibitifs en raison de la surface nécessaire, sans parler des droits d'entrée ou de pas de porte à acquérir.
- Les nuisances générées : il peut s'agir du bruit lié à l'exercice de l'activité, de la venue des camions de livraison, des rejets générés, des nuisances olfactives. Concernant les nuisances, il est normal qu'elles soient prises en compte en matière d'urbanisme afin de limiter ou supprimer les conflits de voisinage.

On le voit, l'accueil d'entreprises artisanales en milieu urbain n'est pas chose aisée.

Ainsi, nous voyons dans certains règlements de PLU des rédactions qui peuvent apparaître à nos yeux comme contradictoires. Tel, ce PLU qui en zone AU autorise « l'artisanat et le commerce de détail » mais interdit « les activités de services où s'effectuent l'accueil de clientèle ». Un salon de coiffure est pour nous une activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle et c'est une activité artisanale par excellence.

Il apparait donc nécessaire que les documents d'urbanisme donnent une définition claire de ce que recouvre le terme « artisanat ».

Concernant les nuisances, il est légitime d'essayer de les prévenir. On retrouve d'ailleurs cette volonté dans la rédaction de PLU avec par exemple : « Le pétitionnaire démontre que les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail...ne soient pas nuisibles pour l'environnement et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets » ou « la zone AU est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances ». Où mettons-nous le curseur des nuisances ? Il n'y aura jamais d'activité ne générant aucune nuisance. Réinstaller des activités en centre-ville, même des activités bénéficiant d'une « bonne image » telle par exemple une boulangerie ou une boucherie, provoquera pour certains des nuisances insupportables : le camion frigo venant livrer très tôt le matin et provoquant des nuisances sonores.

Il est donc important dans le cadre de la mise à disposition de locaux en centre-ville pour des activités artisanales que le niveau « acceptable » de nuisances soit plus clairement défini, il nous parait raisonnable et contrôlable de faire référence au respect des lois et normes existantes (niveau de décibels...) ou qu'une liste d'activité ou de type d'activité soit proposée.

Quelles activités artisanales en centre-ville ?

Nous pouvons retenir comme pouvant s'implanter en centre-ville : les activités à destination d'une clientèle de proximité, nécessaires notamment à la réponse aux besoins des habitants de la commune et certaines activités de production ou services pouvant s'implanter en ville dans le cadre d'opérations spécifiques (réhabilitation urbaine par exemple).

Nous pouvons évoquer :

- **Les activités de l'alimentaire :**

Charcuterie, poissonnerie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, pâtisserie, torrificateur, fromager, boucherie, boucherie chevaline, boucherie charcuterie, restauration rapide, traiteur

- **Les activités de fabrication :**

Fabrication de vêtements ou d'accessoires, modéliste-styliste, modiste, sérigraphie, graphisme-décoration, reliure, fabrication de vitraux, soufflage du verre, horlogerie, fabrication de luminaires, lutherie, fabrication de prothèse dentaire (ou prothèses diverses)

- **Les activités de service :**

Réparation de matériels électroniques ou électriques, fleuriste, réparation de cycles ou motocycles, services de déménagement, photographe, services administratifs divers, restauration d'objets d'art, cordonnerie, atelier de retouches, laverie, pressing, salon de coiffure, institut de beauté, toilettage canin, service de nettoyage

Cette liste n'est pas limitative mais reprend un certain nombre d'activités artisanales classiques.

Toutefois, les nouvelles façons de consommer (commande en ligne, services de livraison de plus en plus présents d'un côté, regain d'intérêt pour les produits locaux et le « locavore » de l'autre) interrogent sur la notion même de commerce de proximité et sur les locaux nécessaires à l'implantation de ces activités.

Quels besoins pour ces activités ?

Dans le Livre Blanc « Favoriser l'immobilier et le foncier dédiés aux activités artisanales » (collaboration CMA31 et Toulouse Métropole), il était évoqué 3 principales orientations en matière de foncier et d'immobilier. Ici, nous reproduisons les deux premières catégories (la troisième concernant uniquement les zones d'activité) :

CATÉGORIE 1 :**La fabrication, l'artisanat alimentaire et les services de proximité**

- La petite fabrication : métiers d'art, créateurs de mode, imprimerie pour particuliers, bijoutiers, etc.
- Commerce alimentaire : petits traiteurs, bouchers/charcutiers, boulangers/pâtisseries, etc.
- Services de proximité : photographes, plombiers, salons de coiffure/d'esthétique, réparateurs, toiletteurs, cordonniers, blanchisserie, etc.

USAGES	Accueil de la clientèle, exposition et vente	Transformation de produits	Stockage de matières premières et d'outils de production	Administration de l'entreprise
AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Vitrine • Zone d'encaissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Atelier standard 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Coin bureau • Sanitaires
FONCIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Surface du terrain : 3000m² (dont 800m² de parking) ou 1500m² environ de surface avec des parkings à proximité • Rez-de-chaussée d'un immeuble • Localisation : centre-ville (impasse ou grande rue) 			
IMMOBILIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Surface des locaux : de 20m² à 250m² • Sécurité : volets roulants pour les vitrines 			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité routière assez importante, transports en commun, accès camions • Bande de stationnement possible • Service mutualisés possible : entretien et nettoyage des locaux, fabrication laboratoire 			

CATÉGORIE 2 :**L'artisanat du bâtiment et l'artisanat d'itinérance**

- Prestations sur chantier : maçons, peintres, électriciens, charpentiers, chauffagistes, carreleurs, couvreurs, etc.
- Services sur sites : déménageurs, nettoyage des locaux, dératissage, ramonage, etc.

USAGES	-	-	Garage, stockage de matériaux de chantier et d'outils de production	Bureau servant d'espace administratif et de lieu d'accueil de la clientèle (si besoin)
AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	-	-	Ouvertures larges (type portes sectionnelle)	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau au fond du garage ou devant • Douche et sanitaires
FONCIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Surface du terrain : 1000m² • Localisation : proche du centre-ville, dans un quartier à densité moyenne ou au fond d'une impasse • Sécurité : le site est entièrement clôturé et dispose d'une grille sécurisée à l'entrée 			
IMMOBILIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Surface des locaux : de 25m² à 50m² 			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité routière assez importante, transports en commun, accès camions • Bande de stationnement possible • Services mutualisés possibles : entretien et nettoyage des locaux, fabrication laboratoire • Sécurité : possibilité d'installer une alarme et d'engager des services de gardiennage 			

Il est par conséquent très difficile de donner une vision simple du type de local nécessaire pour accueillir telle ou telle activité.

Ce qui nous paraît par contre important, c'est de réfléchir dès le début d'un projet de réhabilitation urbaine ou de création ou modification de zonage, à l'intégration d'activités. Trop souvent, les projets évoquent de l'activité en RDC (et uniquement en RDC) et les caractéristiques des locaux ne sont pas précisées. Le promoteur construit et met en location des locaux qui ne sont pas forcément modulables ou adaptées aux demandes des porteurs de projet.

A ce titre, les dispositifs de Lyon Métropole présentés dans le Livre Blanc de village d'artisans permettent de penser qu'il est possible de réintroduire de l'activité en milieu urbain, même de l'activité productive.

L'AGAM l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise a, dans Regards de novembre 2021, publié un article sur « la Ville Productive, vers le retour des activités de fabrication en ville ? ». L'idée est également ici de maintenir voire développer de l'activité en centre-ville. Ce dernier étant accessible bien souvent par des modes doux ou par des transports en commun.

Pour renforcer la nécessité de réflexion préalable, nous pouvons également constater que les demandes des porteurs de projet ne sont pas toujours uniformes pour un même type d'activité.

Les pratiques des professionnels évoluent et ce qui nous paraissait naturel dans un processus de création ou de développement d'entreprise avec la location d'un local et l'achat de machines peut être aujourd'hui contredit par de nouvelles pratiques. Par exemple, des professionnels du bois peuvent utiliser certaines machines particulières dans un endroit dédié (on loue la machine et on l'utilise selon ses besoins. Le professionnel évite l'achat des machines et la possession d'un local de grande surface, c'est le cas aussi des fablab), des restaurateurs ou pâtisseries peuvent louer un laboratoire un temps donné et ne possèdent pas eux-mêmes de laboratoire...

Idem avec la volonté de certains professionnels de vouloir se regrouper pour être plus forts commercialement et moins isolés. Ainsi par exemple, la location d'un grand local qui accueille plusieurs ateliers, un show-room commun et un espace de télétravail ou coworking.

Devant ces évolutions, la commune qui souhaite s'engager dans une opération de réhabilitation ou d'accueil d'activité en centre-ville devra interroger les professionnels sur les futurs usages.

4. Troisième partie : L'accueil des activités artisanales en ZAE

Pour la Chambre de Métiers, il est nécessaire que les collectivités prévoient des zones d'activité accessibles aux activités artisanales et pour les collectivités l'interrogation porte sur les superficies à prévoir pour permettre cet accueil.

Pour notre part, nous pouvons indiquer ce qui nous paraît nécessaire ou ce que va rechercher un chef d'entreprise pour une implantation en ZAE.

Nous reprenons ici le tableau figurant dans le Livre Blanc concernant les activités susceptibles d'intégrer une ZAE.

CATÉGORIE 3 : La fabrication et les autres services

- Production industrielle et semi-industrielle: métallerie, ferronnerie, imprimerie, paysagiste, blanchisserie, etc.
- Usinage et installation: menuiserie, miroiterie, serrurerie, etc.
- Industries alimentaires, automobiles

USAGES	Lieu d'exposition et d'accueil de la clientèle	Transformation de matières diverses ou fabrication d'éléments de la construction	Stockage de matériaux et d'outils de production (y compris de véhicules)	Bureau servant d'espace administratif et de lieu d'accueil de la clientèle
AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES	-	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur sous-plafond • Largeur d'ouvertures • Résistance du plancher • Ampérage adapté • Traitement acoustique des murs • Gaines d'extraction • Système électrique triphasé 	<ul style="list-style-type: none"> • Espace intégré dans l'atelier la plupart du temps 	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau sur mezzanine ou isolé avec cloison • Sanitaires + douche éventuelle
FONCIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Surface du terrain: de 3 000m² à 5 500m² • Localisation: zone d'activité, densité de population très faible voire nulle • Sécurité: éclairage, alarme, grille sécurisée, portails, gardiennage 			
IMMOBILIER ADAPTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Surface des locaux: de 100m² à 250m² 			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	<ul style="list-style-type: none"> • Accès routier facilitant l'arrivée des camions, zone indiquée depuis les grands axes routiers • Dispose d'un parking pour les voitures. Il y a une entrée et une sortie bien distinctes pour faciliter les livraisons et éviter les demi-tours des camions • Services mutualisés possibles: entretien et nettoyage des locaux, service collectif de traitement des déchets 			

Les critères d'implantation évoqués dans le même ouvrage restent vrais, à savoir :

- L'environnement d'implantation : accès routier notamment.
- Les aménagements extérieurs : aire de stockage, aire de manœuvre et de livraison, places de stationnement,
- Le format du bâti
- Le type d'immobilier : nécessité d'avoir des locaux où peuvent être remplies différentes fonctions
- Les aménagements intérieurs

- Les services mutualisés
- Les approches qualité : gestion des déchets et nuisances
- Les services publics et les commerces de proximité

Le tableau précédent peut être critiqué aujourd'hui au regard du rapport entre la surface des bâtiments et la surface du terrain. Le schéma qui consistait à proposer des lots dans une ZAE sans contrôler ou optimiser les surfaces de bâti qui allaient être installées dessus est révolu.

Le SCOT est aujourd'hui confronté à la notion de Zéro Artificialisation Nette alors que dans le même temps, sur les 10 dernières années écoulées, des intercommunalités n'ont pas ou peu consommé de foncier économique et que le besoin s'en fait sentir aujourd'hui.

La réalisation de Schémas de Développement Economique dans différentes communautés de communes a fait ressortir des besoins ou des volontés nouvelles quant à l'ouverture de ZAE.

En l'état, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ne peut pas donner une superficie précise nécessaire à l'accueil d'entreprises en ZAE sur le SCOT Nord Toulousain.

La seule méthode qui nous permettrait d'avancer dans cette voie serait d'enquêter auprès des entreprises existantes sur le territoire afin de savoir si elles sont porteuses de projet de développement à court ou moyen terme. C'est une étude qui demanderait des moyens financiers et humains.

Des exemples d'entreprises artisanales

Afin d'apporter un éclairage un peu différent sur l'implantation d'entreprises en ZAE, nous avons recueilli le témoignage de 10 chefs d'entreprises artisanales. L'objectif était de connaître leur parcours dans le processus qui amène un chef d'entreprise à acheter un terrain ou un local, quels étaient les critères importants pris en compte notamment.

Ces entreprises sont toutes situées sur le territoire du SCOT Nord Toulousain.

5. Interviews de chefs d'entreprise en ZAE

GMA Automobiles à Fronton Activité de mécanique automobile

Mr Guy travaille avec son épouse, une personne à l'accueil et 4 techniciens réparateurs.

Mr Mathieu Guy a racheté un fonds de commerce de mécanique automobile installé dans la zone de la Dourdenne à Fronton en 2009. Garage toute marque, il sert une clientèle locale qu'il a su développé au fil des années. Après 6 ou 7 ans d'exploitation, la question du développement de l'entreprise s'est posée clairement. A l'étroit dans des locaux loués de 280 m², GMA ne pouvait plus embaucher.

L'extension de la zone d'activité de Fronton a permis au dirigeant de faire l'acquisition d'un terrain de 2000 m² et de construire un bâtiment de 520 m² au sol. Il était indispensable de rester sur la zone de la Dourdenne car la clientèle est principalement locale et les dirigeants habitent la commune. Mr Guy souhaitait aménager les locaux à sa façon de travailler et il a pu créer un espace pour les salariés qui n'existait pas dans les anciens locaux.

Aujourd'hui, l'ensemble de la surface du terrain est utilisé entre le bâtiment et les espaces de stationnement des véhicules en attente de réparation ou des véhicules en attente de réception par les clients.

Mr Mathieu Guy : « Rester à Fronton était indispensable pour la continuité de l'entreprise, on a donc fait le choix d'acheter un terrain. Comme on peut le voir, il n'y a pas de surface inutilisée et parfois nous sommes à l'étroit. Lors de gros pics d'activité, certains véhicules sont garés à l'extérieur ce qui n'est pas satisfaisant. Je regrette de ne pas avoir acheté plus grand.

La mise en place d'une signalétique sur la zone a été très bénéfique mais on s'aperçoit en fait que peu de gens fréquentent la Dourdenne et pour nous la visibilité est essentielle. Il faudrait certainement créer un peu d'animation pour attirer du flux. Heureusement, il y a quelques lieux attractifs comme la salle de sport ou le point de vente de la coopérative agricole. »



Menuiserie Berthier à Bessières **Activité de menuiserie Bois .**

L'entreprise a été créée par Mr Berthier père en 1988, c'est alors une entreprise individuelle installée au cœur de Mirepoix sur Tarn. L'entreprise se développe et se trouve rapidement à l'étroit. En 2003, elle compte une dizaine de salariés quand Mr Berthier décide d'acheter un terrain de 1943 m² à Bessières pour y construire son atelier. Les motivations étaient claires : besoin de locaux plus grands et volonté de rester dans son bassin de vie même si clients et fournisseurs sont principalement sur Toulouse. La connaissance des élus locaux, un prix de terrain attractif et une bonne accessibilité routière ont fait que le choix de Bessières s'est imposé.

Aujourd'hui, la menuiserie compte 8 actifs et les locaux de 625 m² ne suffisent plus. Mme Delphine Berthier désire faire l'acquisition d'une nouvelle machine et il faudrait pousser les murs. Des solutions sont trouvées pour le stockage mais il manquerait entre 100 et 200 m².

Pour agrandir, le règlement de la zone et notamment les distances à respecter entre parcelles semble un frein pour la dirigeante. L'achat d'une partie du terrain de la parcelle voisine pourrait répondre au besoin exprimé.

La proximité de la piste cyclable et la présence d'un arrêt de bus près d'Econotre sont des points positifs de la zone. Par contre, la signalétique serait à repenser ainsi que l'animation de la zone. Il n'existe pas de synergie entre les entreprises.

Un bureau est disponible à la menuiserie, il a déjà été partagé avec un architecte. C'est une expérience qui pourrait être renouvelée si l'entreprise résout son problème d'installation de la fibre optique.

Mme Delphine Berthier : « Notre entreprise familiale est bien à Bessières mais nos locaux atteignent la taille critique. Nous souhaitons investir et la place nous manque. Peut-être faut-il aussi repenser l'organisation de notre atelier ? »



Entreprise Riedi à Bouloc Activité de plâtrerie, pose de plaques de plâtre

Depuis près de 50 ans, l'entreprise Riedi est présente sur le Frontonnais. Aujourd'hui en SAS, elle compte 5 salariés et travaille avec une clientèle diversifiée dans le neuf et la rénovation, elle est labélisée RGE.

En 1973, Mr Riedi père crée cette entreprise chez lui à Castelnaud d'Estretfonds dans sa maison. Le développement de l'activité, l'embauche de salariés va le pousser à rechercher un terrain pour y faire construire son bâtiment. A l'époque, l'offre de terrains sur Castelnaud d'Estretfonds était inexistante et donc Mr Riedi a poussé ses recherches sur les communes à proximité. Dirigeant et salariés souhaitaient rester dans le Frontonnais. Le prix du terrain étant attractif, Mr Riedi a jeté son dévolu sur un terrain de 3000 m² à Bouloc dans une ZAE qui se créait. Un bâtiment de 200 m² avec bureaux et zone de stockage a été construit, répondant aux attentes de l'entreprise.

Mr Eric Riedi fils dirige la société depuis 2007 et pour des raisons d'entretien de la parcelle et afin de préparer sa retraite a décidé de construire un bâtiment supplémentaire sur la parcelle et de le mettre en location. Ce nouveau bâtiment a été loué sans difficulté.

Mr Eric Riedi: « L'emplacement est pour nous idéal. Nous bénéficions de l'accès autoroutier de Castelnaud. Il y a quelques années pour diminuer l'entretien de la parcelle, la création d'un nouveau local est apparue comme une solution intéressante. Toutefois, nous avons été obligés de faire attention au dimensionnement en raison des règles liées à l'assainissement non collectif ».





Aphrodite Bikes à Cadours **Activité de carrosserie et peinture moto.**

En 1992, Mr Torressan décide de créer son entreprise et un concours de circonstances lui donne l'opportunité d'acheter aux enchères un local professionnel dans la zone de Cadours. Si l'achat n'était pas prévu pour le démarrage d'activité, il n'y a pas eu d'hésitation car le lieu correspondait au choix du dirigeant : travailler sur son lieu de vie.

Sur un terrain d'approximativement 2500 m², le premier local type hangar ne faisait que 120 m². Même si Mr Torressan travaille seul (l'entreprise a formé plusieurs apprentis), la superficie du terrain lui a permis de construire deux locaux professionnels supplémentaires de 175 et 75 m² pour accueillir des activités supplémentaires. Il y a également fait construire son habitation.

Le dirigeant a des contacts avec les autres entreprises de la zone mais on ne peut pas parler d'émulation. Le manque de signalétique et de restauration sur place peuvent apparaître comme des handicaps.

Mr Torressan : « La chance m'a souri lors de la création de mon entreprise avec l'opportunité de racheter ce local adapté à mon activité première. Je n'ai pas eu le choix concernant la superficie du terrain mais avec le recul je n'ai pas de regret, j'ai pu y faire construire mes nouveaux ateliers et ma résidence. Je ne tenais pas à être locataire, l'acquisition de ce lot répondait aussi à un aspect patrimonial important pour moi ».



ARG Concept à Merville **Activité de menuiserie Bois.**

Mr Guille a créé ARG Concept en 1997 à Toulouse, l'activité était la pose de menuiseries. Pour se développer, il était nécessaire d'avoir un atelier. En 2000, le dirigeant qui souhaite être propriétaire de ses locaux achète un terrain à Gagnac et construit son premier atelier, il y construit ensuite sa maison, c'était ce que recherchait Mr Guille : pouvoir habiter à côté de son atelier.

Les contraintes du PLU l'empêchent d'agrandir son atelier, il repart donc à la recherche d'un nouveau terrain. L'objectif était de rester sur le nord de la Haute-Garonne afin de conserver son salarié. L'opportunité d'acheter un terrain de 1700 m² se présente à Merville en 2013. Là aussi, Mr Guille a la volonté de pouvoir habiter sur place. Il décide aussi de construire des locaux supplémentaires qui seront mis en location. On a au total sur 800 m² deux ateliers de 200 m² à la location et en prolongement l'atelier ainsi que la maison d'habitation de Mr GUILLE.

Aujourd'hui, ce terrain accueille donc entre 15 et 18 actifs (dirigeants et salariés). Mr Guille apprécie le contact avec ses locataires (il arrive que des synergies se créent pour certains chantiers), la gestion des déchets (un bac est mis à disposition et collecté, ce qui n'était pas le cas à Gagnac). Par contre, il aurait souhaité avoir à proximité des services notamment pour ses salariés (il pense à une crèche, une salle de sport, de la restauration) ainsi qu'un lieu de vie. Les salariés des TPE n'ont pas de comité d'entreprise, la proximité de services lui apparaît donc comme un plus intéressant.

Mr Jean Louis Guille : « il faut repenser l'accueil en ZAE. Pour moi, permettre d'habiter sur place est important pour un gain de temps notamment. On devrait retrouver une

mixité des fonctions et repenser la construction même des bâtiments. La mutualisation de certains espaces est indispensable. Je ne manque pas d'idées sur la question ».



Maison Garcia à Castelnau d'Estretfonds **Activité de fabrication de charcuterie et traiteur**

La Maison Garcia a été créée en 1961, elle a donc plus de 60 ans. Implantée au démarrage rue de l'église à Castelnau d'Estretfonds, elle a déménagé en 2008 dans la zone Eurocentre toujours sur la même commune. Trop à l'étroit en centre-ville et soutenu par les élus locaux, le dirigeant Mr Garcia a sauté le pas en faisant l'acquisition de deux parcelles et en faisant construire un bâtiment répondant aux exigences des normes européennes en matière sanitaire. Le développement de l'entreprise passait par ces investissements. De 15 salariés au moment du déménagement, l'entreprise en compte aujourd'hui plus de 30.

Le choix était de rester sur la commune de Castelnau, le lieu de vie des dirigeants. La création d'Eurocentre a été une formidable opportunité avec un tarif attractif pour les terrains, une sortie d'autoroute sur la zone, une gare à proximité, un lieu de vente à 17 minutes le matin de bonne heure et aujourd'hui la présence de transports en commun et une bonne signalétique.

La construction s'est faite en plusieurs étapes avec tout d'abord la mise en place de la partie production, puis du point de vente et enfin de la salle de réception.

Les possibilités d'extension aujourd'hui sont minimales, ce qui limitera peut-être la croissance de la structure à terme.

Mr Gérard Garcia, ancien dirigeant : « les soutiens locaux ont été un élément déclencheur pour notre déménagement et avec le recul on peut dire que tout a été optimal. Il était important pour notre entreprise familiale d'être propriétaire de son outil de travail mais aussi des murs, nous avons pu bâtir ce qui correspondait

exactement à nos besoins. Nous avons la chance d'exercer dans une zone bien équipée et bien desservie ».



DRALAM Technologies / PERAX à Saint Sauveur puis Castelnau d'Estretfonds Activité d'expertise en électronique et automatisme, solutions industrielles en télégestion ;

L'entreprise Dralam a été créée dans les années 90 et était située chez son fondateur à Villeneuve les Bouloc. Ce dernier a acheté un terrain ZA Bordevieille pour y construire un bâtiment qui a ensuite été agrandi. L'entreprise travaille dans les domaines du développement électronique et la télégestion eau et assainissement.

Mme Bories a racheté le fonds de commerce en 2005 et est restée locataire des murs.

Dans le cadre d'une diversification, Mme Bories a repris la société Perax initialement basée à l'Union. La venue de Perax à Saint Sauveur a entraîné en 2021 la recherche de nouveaux locaux plus spacieux.

L'absence de terrain disponible et de locaux à la location ont obligé les dirigeants à rechercher des locaux à acquérir. Un local de 450 m² a été acheté sur Eurocentre, à proximité immédiate de Saint Sauveur.

Concernant le « choix » de ce nouvel emplacement, les critères qui ont guidé les dirigeants de Dralam sont

- La proximité avec l'implantation actuelle car l'ensemble des salariés est domicilié dans un rayon géographique d'une vingtaine de kilomètres. L'objectif de ne pas « perdre » de salarié est clairement énoncé.
- L'existence de services sur la zone Eurocentre notamment de la restauration
- L'accessibilité de la zone est primordiale (présence d'une gare à Castelnau) car l'entreprise recrute principalement par l'alternance et les jeunes ne disposent pas tous de moyens de locomotion.

- La meilleure isolation thermique du bâtiment a été prise en compte (la rénovation du bâtiment actuel apparaissait trop onéreuse)

A noter que le règlement de la zone Eurocentre n'a pas été un élément bloquant.

Mme Marie Armelle Bories : « Il était important pour nous de rester proche des lieux d'habitation de nos salariés. L'accessibilité de la zone était pour nous un point important car nous accueillons et recrutons des jeunes en alternance. La chance nous a souri avec l'acquisition de ce nouveau bâtiment, l'offre étant très restreinte. La présence de services pour nos salariés est un plus appréciable. »



Bimex à Castelnau d'Estretfonds **Activité de vente d'EPI**

L'entreprise familiale Bimex est spécialisée dans la vente d'équipements de protection individuelle. Tous les équipements sont fabriqués en Europe notamment en Espagne où Bimex a su s'entourer de fabricants spécialisés. Mme Kelly Brouard dirige et travaille seule, elle a pris la suite de son père.

Créée en 1986 et basée initialement sur Toulouse, l'entreprise a toujours été implantée en ZAE (ZI Thibaud). Mr Brouard père exploitait alors plusieurs sociétés. Quand l'activité s'est recentrée sur Bimex, les locaux de la ZI étaient trop grands et le dirigeant a recherché un terrain pour y faire construire ses propres bâtiments. Les critères qui ont poussé au choix d'Eurocentre ont été l'accès autoroutier et la taille du terrain même si sur ce dernier point le choix était restreint. L'équipement de la zone n'était pas essentiel mais la présence de restauration et d'un club d'entreprises sont un plus. Sur un terrain de 3000m², un bâtiment de 650 m² a vu le jour, il comprend une partie bureau de 150 m² et une partie stockage de 500 m². Des agrandissements ou une division du terrain sont possibles mais ce n'est pas à ce jour dans les projets de l'entreprise.

Mme Kelly Brouard « L'accès à l'autoroute était pour nous primordial, nous souhaitions quitter une zone très difficile d'accès. Eurocentre a été une belle opportunité, c'est une zone agréable et qui vit bien. C'est moi qui ai suivi l'entreprise, j'habite maintenant à proximité et j'apprécie la qualité de vie du Frontonnais. C'est sûr que si nous avions eu des salariés, je pense que nous aurions fait plus attention aux équipements de la zone et à la façon dont elle est desservie ».



Alarme Service31 à Fronton **Activité de pose de systèmes de protection**

Mr Latapie a créé Alarme Service 31 en octobre 2005 et l'a domicilié à son domicile. L'entreprise se développant correctement, il a souhaité bénéficier de locaux plus spacieux et en devenir propriétaire.

En 2008, Il a opté pour l'achat d'un terrain et a fait construire un bâtiment conforme à ses besoins. Le choix de l'implantation sur la zone de la Dourdenne s'est imposé car les époux Latapie habitent Fronton. La singularité de cette implantation réside dans la volonté de disposer dès la construction de locaux à louer à d'autres entreprises, c'est ainsi que deux ateliers et bureaux ont été construits ainsi que 10 box de chacun 23 m² à la location. Les bâtiments abritent donc aujourd'hui l'entreprise Alarme Service 31 avec un bureau et un atelier sur 120 m², une entreprise de menuiserie dans la même configuration et les 10 box sont loués à des particuliers ou professionnels. Les bâtiments occupent donc une superficie de 470 m² sur un terrain de près de 2000 m². Il y a une mutualisation effective des espaces de stationnement notamment.

Mme Latapie : « S'installer à Fronton était normal car nous y habitons. Des terrains étaient à l'époque disponibles et le prix était correct pour une entreprise artisanale. Il nous fallait un bureau pour la partie administrative que j'assure et un espace de stockage, avec ça nous fonctionnons correctement mais on a aussi réfléchi à notre retraite et la possibilité de bénéficier de loyers nous a semblé intéressante. Il reste du terrain, à voir ce qui pourra en être fait en fonction du règlement de la zone ».



Boucherie Lo Piccolo à Villemur sur Tarn

Mr Lo Piccolo a suivi une progression assez traditionnelle dans l'artisanat avec une formation par la voie de l'apprentissage, une consolidation des acquis en tant que salarié avant de s'installer à son compte. Après une première expérience à Toulouse, le chef d'entreprise a décidé de racheter en 2002 un fonds de commerce avec les murs dans le centre de Villemur sur Tarn. L'achat des murs était souhaité pour pouvoir organiser l'espace de travail comme le souhaitait le dirigeant.

Malgré des travaux dans les locaux afin d'améliorer l'accueil de la clientèle, l'entreprise a été confrontée à la perte d'attractivité du centre-ville de Villemur sur Tarn.

Il est devenu important à un moment donné de réfléchir à une délocalisation. L'objectif était pour un commerce de proximité de conserver sa clientèle donc de ne pas trop s'éloigner. Les possibilités d'implantation étaient assez réduites. Devant l'impossibilité de s'installer sur le quartier de Magnanac, l'implantation en ZAE sur Pechnauquié a été envisagée et s'est réalisée. Le terrain de 1200 m² a permis la construction de trois cellules commerciales (aujourd'hui toutes occupées) et le partage de l'aire de stationnement.

Mr Christian Lo Piccolo : « Je ne regrette pas mon installation sur Pechnauquié. Les locaux bénéficient d'une bonne visibilité, de la présence du rond-point. La présence de trois cellules commerciales améliore l'attractivité globale et récupérer deux loyers n'était pas neutre dans le montage financier. J'ai maintenant deux salariées et j'ai pu développer mon offre de plats cuisinés ».



Quelques enseignements à tirer de ces exemples

Les chefs d'entreprises artisanales sont très attachés à leur lieu d'implantation qui se confond fréquemment avec leur lieu d'habitation. Il y a donc dans les projets de développement la volonté de rester à proximité du lieu initial de création de l'entreprise. Idem quand l'entreprise se trouve à l'étroit dans ses locaux, elle va rechercher une solution d'extension sur le site même ou dans un rayon géographique le plus limité possible.

Même si ce n'est pas vrai pour toutes les activités, la clientèle de ces entreprises est en règle générale située à proximité du siège de l'entreprise. Une délocalisation ferait donc perdre une part non négligeable de la clientèle et donc du CA. C'est un élément plaidant aussi pour rester sur le même site, la même commune ou non loin.

On peut constater que certains artisans ne sont pas opposés à la volonté de mutualiser certains espaces. Il y a donc possibilité d'envisager dans certains cas une « densification » de certains lots en ZAE.

La dimension patrimoniale reste très présente chez certains artisans. La constitution d'un patrimoine en vue de la retraite et la récupération de revenus sous forme de loyers apparaissent comme des moteurs importants.

Le souhait de pouvoir bénéficier de locaux que l'on va adapter à ses besoins apparaît également ainsi que le besoin d'être visible pour la clientèle. L'implantation en « fond de zone » pour certaines activités artisanales n'est pas souhaitable.

La thématique des services en ZAE est abordée. Il est évoqué la signalétique, Internet haut débit, la restauration et des services pour les salariés. Cela n'apparaît pas comme un facteur déterminant pour les très petites entreprises alors que cela devient plus important pour les entreprises embauchant plus de personnel.

Nous ne sommes pas entrés dans les montages juridiques liés aux acquisitions ou constructions mais on retrouve très souvent la création de SCI ou l'achat direct par le chef d'entreprise.

Quelques préconisations pour la suite :

La raréfaction du foncier économique nécessite une nouvelle approche de l'implantation des entreprises en ZAE. La traditionnelle commercialisation de lots de différentes tailles sans mutualisation d'espaces, sans rechercher de synergies entre entreprises est certainement derrière nous.

Mais les difficultés ou les freins à d'autres pratiques peuvent exister :

- L'immobilier qu'il soit d'entreprise ou pas est perçu comme un élément patrimonial, une source potentielle de revenus pour « l'après activité »
- La mutualisation peut apparaître contraignante, c'est une cohabitation qu'il faut organiser
- Les règlements de ZAE sont à étudier au regard de la densification

Aujourd'hui, nous ne disposons pas de solutions « clés en mains » pour toute future extension ou création de ZAE. Pourtant, il faut bien avancer.

Dans le cadre d'un territoire précis comme le SCOT Nord Toulousain, il serait peut-être nécessaire de qualifier la demande existante émanant des entreprises locales. Permettre à des entreprises locales d'exposer leurs attentes est aussi une façon d'anticiper les implantations et d'éventuelles réponses à mettre en œuvre. La CMA31 pourrait y travailler dans le cadre d'une enquête dont les contours restent à définir.

Autre point qui peut paraître plus éloigné des problématiques d'immobilier d'entreprises mais qui à notre avis est à prendre en compte, c'est le devenir des auto entrepreneurs. Comme nous l'écrivions plus haut, la création d'entreprise se fait

aujourd'hui majoritairement sous cette forme et des AE deviendront dans un avenir plus ou moins proche des chefs d'entreprise avec des perspectives de développement et des besoins en immobilier. Appréhender cette population ne serait pas sans intérêt pour réfléchir à l'immobilier d'entreprises mais aussi à l'animation économique nécessaire sur un territoire.



OCCITANIE

HAUTE-GARONNE

Ecole Supérieure des Métiers
chemin de la Pyramide
BP 25
31601 MURET
esm@cm-toulouse.fr

05.62.11.60.60
www.esm-muret.fr

CMAR 31
18 bis boulevard Lascrosses
BP 91030
31010 TOULOUSE Cedex 6
contact@cm-toulouse.fr

05.61.10.47.47
www.cm-toulouse.fr
www.creer-et-gerer-son-

Antenne du Comminges
5 espace Pégot
31800 SAINT-GAUDENS
stgaudens@cm-toulouse.fr

05.61.11.89.17.57