

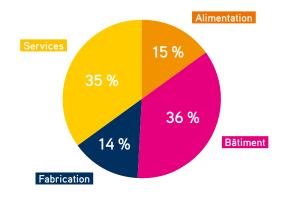


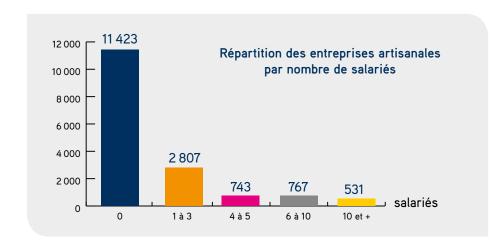
en grand!

L'ARTISANAT MÉTROPOLITAIN EN CHIFFRES

Au 1er janvier 2019









768 494 habitants 2552 entreprises individuelles

47
habitants
pour 1 établissement

2166 entreprises créées depuis 1 an

8 924
chefs d'entreprises
titulaires de la qualité
d'artisan

nouveaux entrepreneurs depuis 1 an

4185 entreprises en activité depuis plus de 10 ans 25 261 salariés

1210 apprentis

16 271 chefs d'entreprises

224 conjoints

LIVRE BLANC FAVORISER L'IMMOBILIER ET LE FONCIER DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ARTISANALES

SOMMAIRE

Éditoriaux	P. 2
Avant-propos	P. 4
1. UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ATOUTS ÉCONOMIQUES	P. 6
2. UNE OFFRE D'ACCUEIL À CONFORTER POUR L'ARTISANAT	P. 16
3. COMMENT ADAPTER L'IMMOBILIER ET LE FONCIER À L'ARTISANAT?	P. 23
4. PRÉCONISATIONS	P. 35
Annexes	P. 45

ÉDITORIAUX



Développer, adapter l'offre foncière et immobilière en faveur des artisans, organiser l'accueil des entreprises en coordonnant un réseau d'opérateurs économiques répond à la détermination de notre Métropole d'élaborer une stratégie lisible.

Le sens et l'engagement en sont inscrits dans la signature d'une Charte de soutien à l'Artisanat avec la Chambre des métiers en novembre 2018.

Favoriser l'implantation de nouveaux pôles autour de la future 3º ligne de métro, nouer des relations durables avec les intercommunalités voisines et définir des contrats avec des territoires ruraux environnants illustre notre volonté d'assurer un maillage géographique équilibré. L'alliance des territoires ouvre des pistes à explorer, articule des axes forts!

La politique d'attractivité menée par Toulouse Métropole accompagne d'ores et déjà de nouvelles centralités artisanales comme par exemple la zone d'activité de Borderouge. Services et aménagements qualitatifs en assurent le dynamisme, l'impact sur l'emploi.

Que la lecture de ce précieux livre blanc enrichisse la réflexion, précise la vision des enjeux, incite à <u>l'action</u>!

Jean-Luc MOUDENC

Maire de Toulouse

Président de Toulouse Métropole



Implantées sur tout le territoire, les entreprises artisanales participent au développement économique et à l'attractivité de Toulouse Métropole. Les 16 271 artisans avec leurs 25 261 salariés tissent des offres dans les secteurs de l'alimentation, des services, du bâtiment et de la fabrication, pour les habitants, les touristes, mais aussi pour les autres entreprises.

À ce titre, les artisans présentent des besoins immobiliers et fonciers spécifiques, dont dépend leur développement dans la Métropole. Confrontés à des contraintes d'espace ou de prix, les artisans de la fabrication et de la production, notamment, ont de plus en plus de mal à se développer ou à s'installer en milieu urbain.

Aujourd'hui, pour un artisan, trouver du foncier et des locaux adaptés, sur l'ensemble de la Métropole, est un défi tant l'offre est globalement atomisée, peu lisible ou inaccessible.

Devant cette pénurie d'offres lisibles, qui freine le développement de l'artisanat ou qui incite à sa délocalisation en dehors de la Métropole, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne et Toulouse Métropole ont décidé de mener une réflexion assortie d'un plan d'action concret pour construire ensemble une stratégie immobilière et foncière adaptée.

Notre réflexion s'est appuyée sur une synthèse des bonnes pratiques des métropoles (ou benchmark) et sur une collecte des besoins et des attentes des chefs d'entreprises en termes d'implantation et de solutions immobilières. Près de 200 artisans ont répondu à l'enquête en donnant des éclairages et des préférences en termes de calibrage de leurs locaux actuels et en termes d'orientation des futurs projets. Elle est complétée par des éléments prescriptifs qui permettront aux acteurs de mieux appréhender les locaux professionnels à vocation artisanale.

Cette étude concrète prend la forme de ce Livre Blanc «Immobilier et Foncier dédiés à l'Artisanat sur Toulouse Métropole».

À long terme, les résultats attendus visent à permettre le maintien et le développement des entreprises artisanales métropolitaines, tout en structurant un maillage cohérent de leur offre sur tout le territoire pour le bénéfice de tous.

Très bonne lecture à tous.

Vincent AGUILERA
Président de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat de la Haute-Garonne

AVANT-PROPOS

«En soutenant l'artisanat, les collectivités privilégient le développement des territoires et la création d'emplois.»



100 000 emplois qualifiés

à pourvoir chaque année

25 % des emplois créés en 7 ans

53 % des actifs de la Haute-Garonne

L'apport des artisans au territoire métropolitain

L'activité artisanale peut adopter des formats économiques très divers notamment résidentiel et productif, le tout dans la proximité. La présence d'artisans sur un territoire peut à la fois bénéficier à l'économie locale et plus largement répondre à de grands enjeux de politiques publiques.

- Artisanat et économie présentielle: il dote le territoire en services à la personne ou aux entreprises, et en produits du quotidien, qui seront consommés localement. L'économie présentielle contribue au développement territorial par des créations d'emploi d'une part et par une meilleure capacité de résistance économique de l'autre.
- Artisanat et économie productive: de nombreux métiers de l'artisanat entrent également dans l'économie productive (fabrication, bâtiment, sous-traitance aéronautique...).

L'artisanat est donc un facteur d'attractivité pour les jeunes actifs et les familles en offrant des services de proximité. Il apporte aussi une réponse au vieillissement de la population en offrant des services à des personnes qui ne se déplacent que dans un périmètre restreint et qui recherchent du lien social. Ce secteur est aussi un facteur de développement touristique. De même, la revitalisation des quartiers sensibles passe par le maintien ou l'installation des entreprises artisanales. En soutenant l'artisanat, les collectivités privilégient le développement des territoires et la création d'emplois.

Plus de 100 000 emplois qualifiés sont à pourvoir chaque année en moyenne en France dans l'artisanat parmi 250 métiers et plus de 510 activités différentes. Il est bon de rappeler qu'en sept ans l'artisanat a créé 430 000 emplois salariés, soit 25% du total des emplois créés en France durant la même période. Il s'agit d'emplois de proximité non délocalisables. Ils représentent sur la métropole toulousaine près de 16 271 entreprises artisanales et 25 261 salariés, et représente 53% des actifs du département de la Haute-Garonne.

Une forte diversité des métiers

La liste des métiers de l'Artisanat est définie par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au Répertoire des Métiers.

Ce décret identifie plus de 250 métiers classés en 4 secteurs :

ALIMENTATION	BÂTIMENT	FABRICATION	SERVICES
Boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, chocolaterie, fromager, primeur, etc.	Maçonnerie, couverture, plomberie, chauffage, menuiserie, installations électriques, terrassement, etc.	Travail des métaux, bois, ameublement, textile, cuir et habillement, imprimerie, fabrication de prothèses, etc.	Taxis, ambulances, déménagement, réparation, blanchisserie, etc.

À qui s'adresse le livre blanc?

Malgré tous ces atouts, le secteur artisanal souffre d'un manque de locaux adaptés aux spécificités de ces activités. C'est la raison pour laquelle des solutions sont à imaginer pour la production de sites en ville intense. Dans le cadre de son schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement (SDEIRM), Toulouse Métropole affirme son soutien à ce secteur économique indispensable, conscient que l'accessibilité à un foncier adapté et à des coûts maîtrisés demeure une problématique majeure pour le développement du secteur.

En effet de nombreuses entreprises implantées en milieu urbain se sont déplacées en périphérie toulousaine. Cette situation s'avère particulièrement prégnante pour les activités relevant du secteur de la fabrication et de la production qui peinent à trouver du foncier disponible et adapté à leurs besoins afin de s'installer ou se développer.

Dans le but d'atteindre ces objectifs, Toulouse Métropole, en association avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne, a décidé de mener une réflexion sur les enjeux fonciers et immobiliers dédiés aux activités artisanales. Pour sensibiliser, convaincre et agir en faveur de l'immobilier artisanal, ce livre blanc s'adresse à tous les acteurs présents sur l'ensemble du territoire métropolitain: entreprises, collectivités locales, opérateurs et établissements publics, acteurs privés (aménageurs-promoteurs, commercialisateurs,...). Cette démarche n'a qu'un objectif: favoriser l'artisanat en proposant un immobilier adapté.

PROBLÉMATIQUE

Accessibilité à un foncier

adapté et à des coûts maîtrisés

UN OBJECTIF
Favoriser l'artisanat
en proposant un immobilier adapté.





UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES ATOUTS ÉCONOMIQUES

Toulouse Métropole, une métropole attractive	P. 7
Des taux de création d'entreprises au-dessus de la moyenne nationale	P. 8
La répartition artisanale: les spécificités du territoire	P. 9
Une croissance artisanale parfois inégale sur le territoire	P. 14

Toulouse Métropole, une métropole attractive

Toulouse Métropole appartient aux Métropoles les plus attractives, avec des taux de croissance annuels moyens qui varient de 1 % à 1,5 % entre 2009 et 2014. Elle cumule également des soldes naturels et migratoires positifs.







Transport et mobilité



Solidarité et innovation



Environnement et cadre de vie

Comparée à 5 grandes Métropoles, Toulouse Métropole qui concentre **15 % de l'emploi de la région**, dispose d'une dynamique démographique importante (2^e rang sur les 5, avec +1,3 % de croissance par an).

	Toulouse Métropole	Montpellier Métropole	Bordeaux Métropole	Lyon Métropole	Lille Métropole
Population	746 919	450 051	760 933	1354476	1133 920
Croissance démographique (moyenne annuelle 2009-2014)	+1,30 %	+1,70 %	+1,20 %	+1,10 %	+0,40 %
Poids démographique dans la région de référence	13,03%	7,65 %	12,94%	17,32 %	18,88%
Croissance du PIB au niveau régional (moyenne annuelle 2009-2014)	+1,51%	+1,51%	+1,41 %	+1,27 %	+0,69%
Poids de l'emploi dans le total de la région	14,92 %	7,93 %	13,81%	17,23%	19,46 %
Indicateur de concentration d'emploi	133,7	120,3	123,2	121,8	115,2
Variation des emplois sphères productive et présentielle	40 % - productif 60 % - présentiel	29% - productif 71% - présentiel	30% - productif 70% - présentiel	36% - productif 64% - présentiel	33% - productif 67% - présentiel

Source - Metroscope - Etude Argo Siloe - Stratégie de développement Economique des quartiers NPRU - Janvier 2018

Avec une population de 746 919 habitants environ, les emplois sont plutôt productifs pour 40 % et présentiels pour 60 %. Pour toutes ces caractéristiques, elle se rapproche de Lyon Métropole.

Emplois présentiels 60 %

Les services aux particuliers, le commerce de détail, la santé et l'action sociale, les activités financières et le transport de voyageurs, l'artisanat (activités de proximité). Dépend des besoins de la population résidentielle

Dépend des besoins de la population résidentielle ou de passage (les touristes, déplacements professionnels...).

Emplois productifs 40 %

L'agriculture, l'industrie, l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros.

Reflet des activités orientées vers les marchés extérieurs au territoire. Dépend des choix des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Des taux de création d'entreprises au-dessus de la moyenne nationale

Toulouse Métropole a un taux de création d'entreprises* de 13,5%

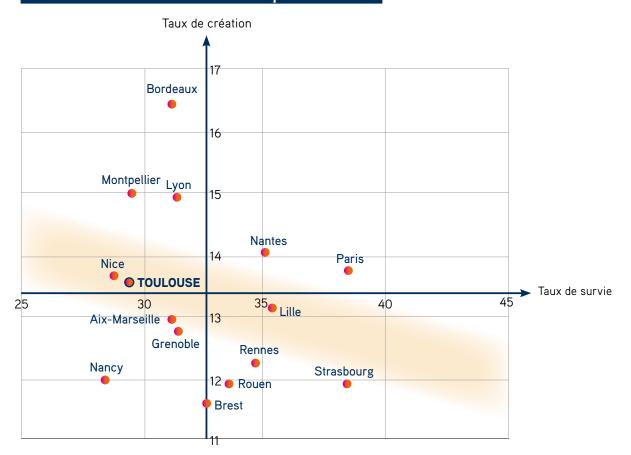
Cela la positionne au même niveau que Paris, Nice et Nantes, juste après le groupe de Bordeaux, Montpellier ou Lyon (taux supérieur à 14%).

53700 entreprises sur Toulouse Métropole

35832 entreprises

sur Toulouse (66% des entreprises de Toulouse Métropole)

Taux de création et de survie des entreprises en France



L'intensité de la création d'entreprises est liée à la dynamique d'évolution de l'emploi puisque la progression du nombre de salariés y est la plus élevée.

Taux moyen de création d'entreprises

Sur le plan national : 12,5% Sur les 15 métropoles : 13,4 %

*le taux de création d'entreprise artisanale est le rapport du nombre de créations d'entreprise artisanale d'une année « n » ramené au stock d'entreprises immatriculées au répertoire des métiers de la Haute-Garonne de l'année « n-1 ».

La répartition artisanale: les spécificités du territoire

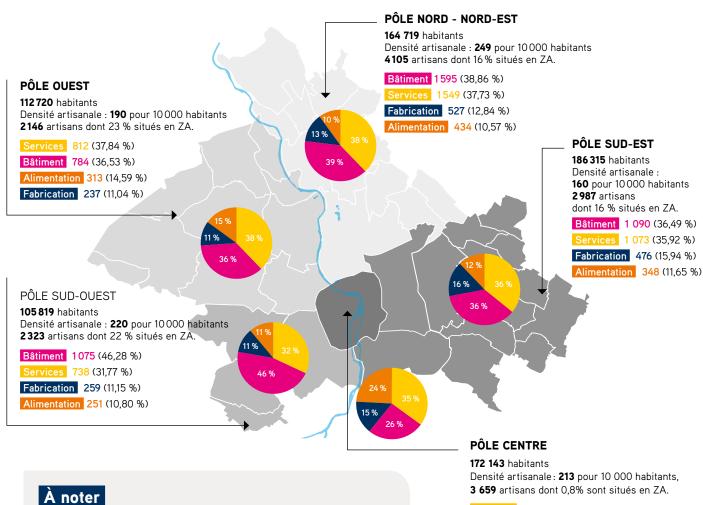




PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

La densité artisanale s'élève à 218 entreprises artisanales pour 10 000 habitants, ce qui la situe au-dessus de la moyenne nationale et quasiment au niveau départemental (247 entreprises artisanales pour 10 000 habitants en Haute-Garonne).

La métropole comprend 16 271 artisans dont 14 % sont situés en zones d'activités artisanales (ou ZA). Toulouse Métropole se caractérise par une prédominance des métiers de services (5 451 entreprises, 36 %) et du bâtiment (5 501 entreprises, 36 %). Viennent ensuite la fabrication (2 036 entreprises, 13 %) et l'alimentation (2 229 entreprises, 15 %). Cette caractéristique se retrouve comme majeure au sein des 5 pôles géographiques pour lesquels des spécificités peuvent sortir.



- Pôle Nord: comprend la plus grande densité artisanale sur le territoire de la métropole
- Pôle Centre: très faible nombre d'entreprises situées en ZA, prédominance de l'alimentation et faible densité d'entreprises du bâtiment
- Pôle Sud-Ouest : prédominance du secteur du bâtiment
- Pôle Sud-Est : pôle où la densité artisanale est la moins élevée

 Services
 1285 (35,12 %)

 Bâtiment
 956 (26,13 %)

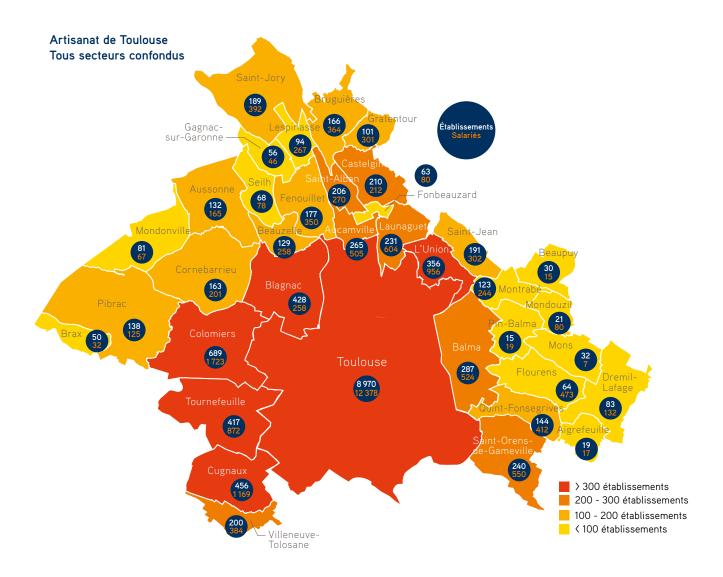
 Alimentation
 878 (24 %)

Fabrication 540 (14,76 %)

PAR COMMUNE

Pour 2017, la répartition des entreprises et du nombre de salariés par commune de Toulouse Métropole révèle **4 groupes de communes** :

- Les communes à forte présence d'artisans (en nombre et en effectif salariés ; plus de 400 entreprises artisanales et plus de 600 salariés) comme Toulouse, Colomiers, Blagnac, Tournefeuille et L'Union. Elles sont quasiment toutes situées au sud de la métropole.
- Les communes avec 200 à 300 entreprises et plus de 200 salariés; comme Saint-Alban, Aucamville, Launaguet, Fonbeauzard, Castelginest, Saint-Orens-de-Gameville et Villeneuve Tolosane. Elles sont quasiment toutes concentrées sur Toulouse Nord.
- Les communes avec 100 à 200 entreprises et autour de 100 salariés; Quint Fonsegrives, Montrabé, Pibrac, Cornebarrieu, Aussonne, Beauzelle, Fenouillet et Lespinasse.
- Les communes avec moins de 100 entreprises; Mondonville, Brax, Seilh, Gagnac sur Garonne, Lespinasse, Fonbauzard, Beaupuy, Mondouzil, Pin-Balma, Mons, Flourens, Dremil Lafage et Aigrefeuille. Leur point commun semble être qu'elles sont situées en 2e couronne de Toulouse.



Évolution du nombre de salariés des entreprises artisanales par commune

		ENTREPRISES ARTISANALES
Commune de TM	Population 2013	Nbre
Beaupuy	1254	30
Gagnac/Garonne	2 927	55
Saint-Alban	5824	206
Seilh	3 0 8 5	68
Saint-Jean	10 358	191
Mondonville	4554	81
Lespinasse	2609	94
Cornebarrieu	5 930	163
Fonbeauzard	2899	63
Saint-Orens- de-Gameville	11 243	240
Quint- Fonsegirves	5118	114
Aussonne	6 867	132
Pibrac	8 2 5 2	138
Castelginest	9 691	210
Blagnac	22 969	428
Villeneuve- Tolosane	8 960	200
Fenouillet	5 113	177
Toulouse	458 298	8 970
Cugnaux	16 638	456
L'Union	11731	356
Mondouzil	242	21
Mons	1755	32
Balma	14 929	287
Beauzelle	5824	129
Tournefeuille	26 206	417
Launaguet	7817	231
Aucamville	8126	265
Flourens	1857	64
Colomiers	38302	689
Bruguières	5192	166
Saint-Jory	5 6 3 7	189
Montrabe	3 930	123
Drémil-Lafage	2 477	83
Pin-Balma	947	15
Brax	2 686	50
Gratentour	3 5 3 5	101
Aigrefeuille	1162	19
Toulouse Métropole	734944	15 253

SALARIÉS		
Effectif	Évol. 2010/2017	
15	-71 %	
46	-43%	
270	-36 %	
70	-31 %	
302	-18 %	
67	-16 %	
267	-12 %	
201	-11 %	
80	-9%	
550	-7%	
412	-5%	
165	-4%	
125	0%	
212	0%	
596	1%	
384	4%	
350	5 %	
12738	10 %	
1169	12 %	
956	13 %	
80	14 %	
7	17 %	
524	22%	
258	22%	
872	22%	
604	29%	
505	29%	
473	30 %	
1723	36 %	
364	38 %	
392	51%	
244	53%	
132	71%	
19	73 %	
32	78%	
301	117 %	
17	240 %	
25 522	12 %	





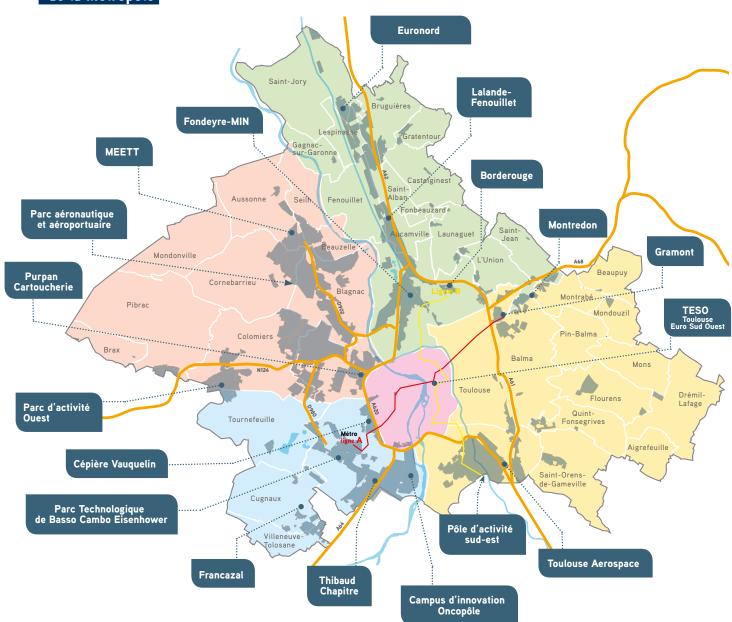


PAR ZONE D'ACTIVITÉ

Les entreprises artisanales sont installées de façon homogène sur les différents secteurs de Toulouse Métropole.

Entreprises Artisanat	Nbre	%
Bâtiment hors ZA	4669	84,72 %
Bâtiment dans ZA	842	15,28 %
BÂTIMENT	5 5 1 1	100%
Fabrication hors ZA	1568	76,82 %
Fabrication dans ZA	473	23,18 %
FABRICATION	2041	100%
Entreprises Alimentation hors ZA	2 010	89,97%
Entreprises Alimentation dans ZA	224	10,03 %
ALIMENTATION	2 234	100%
Services hors ZA	4786	87,62 %
Services dans ZA	676	12,38%
SERVICES	5 462	100 %

Les 119 zones d'activités de la Métropole



Une prédominance des artisans Bâtiment et Services sur tous les pôles économiques (proportion supérieure à 30%)

- Une sous-représentation des activités de fabrication pour les pôles Ouest et Sud (11 % contre 13 % pour la moyenne des pôles)
- Une sous-représentation des activités du bâtiment dans le pôle Centre (26 % contre 36 % pour la moyenne des pôles)

◯ ZOOM

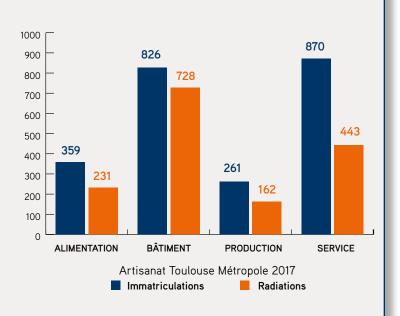
LA SURVIE DES ENTREPRISES DU BÂTIMENT

En termes d'ancienneté d'installation, les entreprises du Bâtiment de Toulouse Métropole ont un taux de survie plus réduit que les entreprises des autres secteurs: en 2017, le solde «immatriculations-radiations» est de 98 entreprises, 826 entreprises ont été créées et 728 entreprises ont été radiées sur cette période.

Pour ce secteur, le rapport radiations/ immatriculations, atteint 89%; ce taux est largement supérieur à celui des autres secteurs.

Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène lié au démarrage de l'activité: la non efficience de la gestion de l'entreprise, le manque de clientèle, le lieu d'implantation peu attractif et la structure immobilière non adaptée à l'activité.

Source: Artisanligne – Toulouse Métropole Immatriculations et radiations Pour le bâtiment en 2017, sur 100 entrées ou immatriculations, 89 se radient ou sortent de l'artisanat.





Exemples de locaux d'entreprises sur Toulouse Métropole - source AUAT 2018

Une croissance artisanale parfois inégale sur le territoire

Secteurs d'activité	Métiers artisanat 2017	Nbre établis.	Évol 2016/2017	Nbre salariés	Nbre apprentis
	Boucherie Charcuterie	235	+3.1%	472	48
	Boulangerie Pâtisserie	322	-2.4%	1358	207
ALIMENTAIRE	Divers Alimentation	138	+8.7%	266	3
	Plats à emporter	1441	+5.6%	2854	88
	Bureautique Informatique	188	+1.6 %	358	4
	Carrosserie	135	+0.0 %	336	32
	Coiffure en salon	724	-1.4 %	1112	171
	Coiffure hors salon	171	+4.9%	10	0
	Divers Production	231	-78.7%	217	8
	Divers Services	624	+21.2 %	596	5
SERVICE	Esthétique	601	+6.9 %	398	29
	Fleurs	155	+0.0 %	129	43
	Mécanique Auto	472	+2.8%	1142	75
	Nettoyage	926	+16.0 %	2212	16
	Photographie	265	+20.5%	88	2
	Taxis	320	+3.6 %	436	0
	Couverture Charpente	233	-2.5%	392	22
	Divers Bâtiment	182	+5.8%	362	2
	Installations électriques	651	+4.3%	918	41
	Maçonnerie Construction	1071	+1.6 %	2193	28
- 2	Menuiserie	500	-4.2 %	570	27
BÂTIMENT	Métallerie Serrurerie	187	+4.5 %	483	25
	Peinture	965	+4.6 %	972	23
	Plâtrerie	501	+11.1 %	530	5
	Plomberie	618	+2.1%	1019	66
	Revêtements Sols Carrelages	310	+3.0 %	442	5
	Ameublement	157	+4.0 %	122	11
	Bijouterie - Horlogerie	219	+9.5 %	150	2
FABRICATION	Divers Production	906	-16.6 %	2266	41
	Fabrication Vêtements	197	+8.8%	77	4
	Imprimerie	264	+2.7%	419	13
	Prothésiste Dentaire	120	+0.8%	227	14
	Autres	1224	-	2396	65
	Total	15253	-	25522	1125

Entre 2016 et 2017, les métiers de l'entretien, rénovation de l'habitat, de l'alimentaire, du textile, de la photographie et de la bijouterie-horlogerie connaissent les taux de croissance les plus importants en termes de nombre d'entreprises.

En se focalisant sur une période plus longue de 2010 à 2017, (voir tableau ci-contre) et sur la taille des entreprises (nombre de salariés), des métiers artisanaux ressortent en perte de vitesse.

Évolution artisanat Toulouse Métropole 2010-2017

Métiers Artisanat Toulouse Metropole	Entreprises Évolution 2010/2017	Salariés Évolution 2010/2017
Coiffure Hors Salon	63%	-55% 🔰
Électroménager	-35 %	-47% 站
Secrétariat	47 %	-42% 站
Ameublement	24%	-41% 站
Fleurs	-7%	-41% 站
Peintre en Lettre Sérigraphique	11 %	-41% 站
Atelier de Retouches	8%	-35 % 站
Controle Technique Auto	-4%	-27 % 站
Réparation Montre Horloge Bijoux	-7%	-26 % 站
Peinture Finition	14%	-25% 站
Carrosserie	5%	-19 % 站
Menuiserie / Fermeture Métal	-12 %	-17 % 站
Blanchisserie Pressing	-1%	-17 % 站
Prothésiste Dentaire	-5%	-16 % 站
Toilettage	20 %	-14 % 站
Terrassements	5%	-13 % 站
Plomberie	7%	-11 % 站
Couverture Charpente	49%	-11 % 站
Enduit Ravalement Facades	33%	-9% 站
Imprimerie	35 %	-8% 🔰
Mécanique Auto	14 %	-7% 站
Coiffure en Salon	4%	-5% 站
Fabrication Vêtements	107 %	-4% 🔰
Métallerie Serrurerie	6%	-3% 🔰
Mécanique de Précision	24%	-2% 🔰
Menuiserie	23%	-1% 站

Métiers Artisanat Toulouse Metropole	Entreprises Évolution 2010/2017	Salariés Évolution 2010/2017
Tapisserie	-38%	0%7
Maconnerie Construction	4%	1% 🗷
Installations Électriques	23%	3% 🗷
Ambulances	-15 %	7% 🗷
Moto Cycles	11 %	8% 7
Bijouterie - Horlogerie	94 %	8% 7
Esthétique	45 %	13 % 🗷
Photographie	258%	22% 🗷
Nettoyage	128 %	25% 🗷
Boulangerie Pâtisserie	14 %	27 % 🗷
Revêtements Sols Carrelages	28%	34% 🗷
Platrerie	34%	36 % ⊅
Boucherie Charcuterie	0 %	39 % ≉
Cordonnerie	-3%	50 % 🗷
Taxis	12 %	52% 🗷
Peinture	143 %	53 % 🗷
Étanchéification	22%	57 % ≉
Poissonnerie	2%	73% 🗷
Plats à Emporter	107%	93 % 🗷
Mécanique Agricole	-33 %	107 % 🗷
Bureautique Informatique	55%	149% 🗷
Installation et construction de piscine	21%	150% 🗷

Source: Artisanligne

Vingt-six métiers sont en baisse d'effectifs salariés.

Les métiers les plus touchés sont les suivants: Fabrication: prothèse dentaire, mécanique de précision, imprimerie, fabrication de vêtements

Bâtiment: menuiserie et fermeture métal, métallerie serrurerie, plombier, terrassement, couverture charpente **Services**: atelier de retouches, blanchisserie pressing, contrôle technique et carrosserie, mécanique auto, électroménager

Commerce: fleurs

L'Alimentation est un secteur particulièrement épargné et se développe sans contraintes sur le territoire métropolitain.

Du fait des contraintes urbaines (prix du foncier ou des loyers, accessibilité, normes et nuisances...), de nombreuses entreprises implantées en milieu urbain dense se sont peu à peu déplacées en périphérie toulousaine, laissant la place à de petites structures.

Cette situation s'avère particulièrement importante pour les activités relevant du secteur de la Fabrication/Production ou du Bâtiment, comme le démontre le tableau ci-dessus.

EN SYNTHÈSE...

Toulouse Métropole est un territoire propice au développement des entreprises. Toulouse est la ville la plus dynamique du département. Cependant l'artisanat s'y développe de façon inégale sur la dernière décennie. Avec une présence artisanale accrue sur Toulouse et sa première couronne mais avec des métiers en perte de vitesse notamment les entreprises de l'entretien, rénovation du bâtiment (plomberie, couverture charpente...) ou d'itinérance (peinture) et les entreprises de la petite fabrication avec ou sans vitrine (artisanat d'art, textile...).

UNE OFFRE D'ACCUEIL À CONFORTER POUR L'ARTISANAT

Le cadre des documents stratégiques de référence	P. 17
Quelle destination pour les artisans?	P. 18
Les principaux enjeux en matière d'offre artisanale : la vision du marché des professionnels	P. 21

Dans un contexte d'intensité urbaine à l'œuvre sur la Métropole, la rentabilité de l'immobilier résidentiel ou tertiaire est supérieure à l'immobilier à vocation artisanale. Parallèlement, il y a une tolérance de plus en plus faible des activités productives dans les espaces à dominante résidentielle. Ces phénomènes relèguent l'artisanat dans des zones de plus en plus éloignées, et n'offrent pas des conditions d'installation ou de développement adaptées. Il apparaît aujourd'hui indispensable de dégager un potentiel foncier facilement mobilisable pour pérenniser ces entreprises.

Le cadre des documents stratégiques de référence

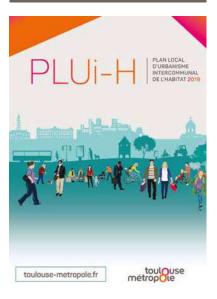
Deux documents portés par la métropole permettent d'amorcer la nécessaire «sanctuarisation» des zones à vocation économique:

SOTE Schéma d'Organisation des Territoires de l'Économie



- Document d'objectif délibéré en 2017
- Objectif: arrêter une stratégie d'implantation des activités économiques à l'horizon 2030

PLUi-H Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat



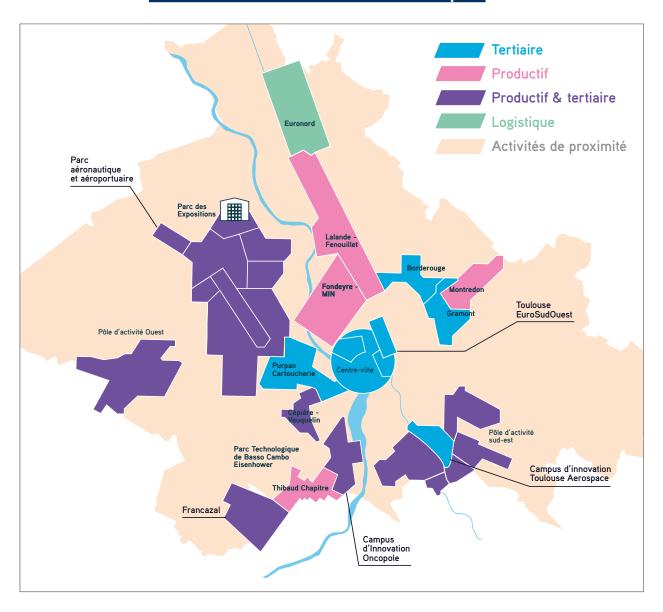
- Document prescriptif, projet arrêté au Conseil de la Métropole du 3 octobre 2017 – mise en application: 2019
- Objectif: établir les règles de développement de l'urbanisme et de l'habitat pour les 37 communes membres, qui auparavant disposaient chacune de leurs propres règlements

Le SOTE a permis de nourrir le volet économique du PLUi-H en proposant une première réflexion stratégique sur le foncier économique et notamment d'affirmer la nécessité de sanctuariser les fonciers économiques existants au sein du document d'urbanisme.

Ce travail engagé doit permettre à terme d'impulser la mise en place d'une stratégie d'organisation et de lisibilité de l'offre économique, de coordonner les stratégies foncières en matière d'accueil d'activités, d'habitat et d'équipements ainsi que d'ajuster les besoins économiques en extension au potentiel de mutation pour limiter la consommation foncière.

Quelle destination pour les artisans?

Carte des territoires d'actions économiques



19 territoires d'actions économiques



• 81 % des emplois

• 95 % des espaces de bureaux

• 91 % des espaces de locaux d'activité

S'il existe de nombreux espaces d'implantation possibles sur la Métropole, le SOTE a pointé une offre existante peu adaptée au développement des activités productives et artisanales:

- qualitativement: beaucoup d'espaces sont mixtes avec conflits d'usage, proposant des aménagements peu qualitatifs non propices à un bon fonctionnement quotidien des entreprises.
- quantitativement: le PLUi-H a recensé 726 ha de fonciers économiques constructibles non bâtis à ce jour, donc potentiellement disponibles. Un travail a été mené pour qualifier ce foncier. À ce jour, environ 9% sont directement exploitables, soit 44 ha environ. Beaucoup sont des «résidus» de parcelles dans des zones d'activité anciennes, non exploitables techniquement.
- spatialement: il existe un déséquilibre de l'offre sur le territoire. Si l'Ouest constitue essentiellement une destination privilégiée pour les activités de sous-traitance aéronautique, l'Est du territoire offre actuellement très peu de possibilités d'implantation pour les activités productives.

La mise en évidence du besoin foncier

Le SOTE a estimé un besoin de 270 ha de foncier productif (artisanat, industrie, logistique) à créer d'ici à 2030 pour répondre aux besoins d'implantation. Concernant plus spécifiquement les locaux artisanaux, un exercice théorique de modélisation basée sur la croissance de l'emploi et les spécificités du tissu toulousain a permis d'estimer un besoin de 6 ha par an.

Pour augmenter l'offre, le PLUi-H prévoit 1750 hectares de zones à urbaniser (AU) ouvertes et fermées. Les zones AU sont destinées à être ouvertes à court, moyen ou long terme à l'urbanisation, dès lors qu'elles seront équipées. Pour les AU dites fermées, l'ouverture est subordonnée à une procédure plus lourde avec la nécessaire mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette surface correspond à une modération de la consommation foncière nouvelle de 10 % minimum par rapport aux tendances 2007-2013. Cette lecture reste théorique, et ne présage en rien de la réalité des futures surfaces constructibles, et de leur calendrier de réalisation.

Compte tenu du très faible niveau de terrains économiques actuellement disponibles, il sera important d'identifier de futurs fonciers productifs et artisanaux au sein de ces territoires nouveaux, mais aussi du potentiel mobilisable à renouveler dans les zones économiques existantes pour répondre à la diversité importante des besoins.

Le SOTE estime un besoin de 270 ha de foncier productif à créer d'ici à 2030

Besoins identifiés dans le SOTE

270 ha de fonciers productifs (hors offre tertiaire) à créer sur 15 ans dont 6 ha/an

pour les activités artisanales

POTENTIEL FONCIER À MOBILISER

Fonciers économiques ouverts immédiatement disponibles

Peu de surfaces pour les activités productives et artisanales

Zones à urbaniser (AU) - PLUiH

Foncier économique identifié pour une ouverture à plus ou moins long terme :

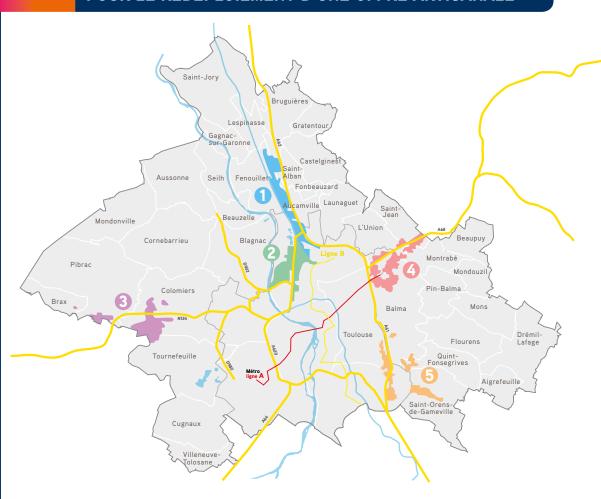
- AU ouvertes à vocations d'activités économiques : environ 230 Ha
- AU ouvertes mixtes (habitat-économie) : environ 500 Ha
- AU fermées mixtes (habitat-économie) ou indéterminées : environ 870 Ha

Secteur de renouvellement urbain

En zone d'activités et dans le tissu urbain (processus de démolition - reconstruction sur des sites obsolètes)



LES ESPACES ÉCONOMIQUES PRIORITAIRES POUR LE REDÉPLOIEMENT D'UNE OFFRE ARTISANALE



1 - LALANDE FENOUILLET

Les fonctions sont mixtes et sont présentes sur de nombreuses emprises foncières non occupées pour des besoins futurs. Cette zone dispose d'un bon niveau de services de proximité (commerces). L'enjeu principal est la recomposition des espaces et la réorganisation des activités. Ce territoire pourrait voir l'émergence d'un pôle économique dédié à l'ensemble des activités productives (dont l'artisanat).

2 - FONDEYRE - MIN

Cette zone montre une prédominance de la logistique urbaine et de l'artisanat de production mais certains aménagements sont peu adaptés et vieillissants. L'avantage est l'arrivée de la 3º ligne de métro. L'enjeu de ce site est qu'il est un site métropolitain proche du centre de Toulouse pour la logistique urbaine et peut proposer un artisanat autour de produits immobiliers innovants particulièrement adaptés aux milieux urbains denses.

3 - PÔLE OUEST

Il est composé de 3 grandes zones d'activités (fonctions mixtes). Légèrement excentré (Ouest de la métropole), l'enjeu de cette zone est de conforter l'offre productive pour répondre aux besoins des entreprises locales.

4 - MONTREDON

Ce pôle stratégique pour le développement des activités industrielles et artisanales est très bien situé car inter-communal. L'enjeu est de conforter ce qui existe sur place et proposer une nouvelle offre foncière qui doit progressivement être mise sur le marché.

5 - PÔLE SUD EST

C'est un grand espace multiple en plein développement (tertiaire, artisanat et production) avec des emprises foncières non occupées pour des besoins futurs. L'enjeu est de conforter les développements en cours sur cet espace avec une création potentielle d'une nouvelle zone d'activité

Les principaux enjeux en matière d'offre artisanale: la vision du marché par les professionnels

Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise (OTIE)

L'OTIE, association loi 1901, a été créé en 2002 par les professionnels de la transaction en immobilier d'entreprise, les collectivités locales du Sicoval et de Toulouse Métropole, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse et l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine (AUA/T). Sa mission principale est d'apporter à tous les acteurs concernés une analyse précise et régulière du marché en bureaux, locaux d'activité et entrepôts. L'OTIE compte aujourd'hui les principaux acteurs du marché de l'immobilier d'entreprise: utilisateurs, promoteurs, organismes financiers, experts et commercialisateurs.

MISSION DE L'OTIE

Une analyse précise
et régulière
du marché en bureaux,
locaux d'activité et entrepôts.

Point avec l'



Quelle est la situation actuelle en matière d'offre en locaux d'activité sur la Métropole?

Dans sa situation actuelle, l'offre en locaux d'activité sur la Métropole est un marché important, mais cette offre est atomisée et peu qualitative. Si elle apparaît comme un marché en croissance, elle doit être complétée avec des produits adaptés aux besoins actuellement exprimés par les entreprises. Le marché des locaux d'activité, dilué sur l'ensemble des communes, est également peu lisible et équilibré.

Quelles sont les caractéristiques-type de la demande émanant des entreprises artisanales?

- Le bâtiment doit être simple et opérationnel: de 150
 à 300 m² de surface, si possible en zone d'activité,
 avec espace bureau possible en mezzanine,
 6 mètres de hauteur en général, stationnement et
 circulation sur la parcelle faciles
- La desserte est un des facteurs de réussite: facilité d'accès à la rocade/ à l'autoroute
- La sécurité est un élément important: vidéosurveillance, site fermé avec portail automatique
- Dans les projets d'accueil collectifs type village d'entreprises, à minima aménagement paysager, travail sur la façade, espaces entretenus

Quels sont les territoires à privilégier pour développer une offre?

L'artisan étant en général très lié à un secteur géographique, l'offre est à déployer sur l'ensemble de la Métropole, en recherchant la proximité des voies structurantes. Ceci étant, certains secteurs sont particulièrement recherchés. On peut citer l'axe Nord ou encore le secteur du Chapitre au Sud, même si, pour ce dernier, les zones d'activité sont vieillissantes. Il existe également un besoin important sur le secteur Est, un secteur qui enregistre beaucoup de demandes et une offre quasi-inexistante.

Quelles sont les pistes de développement à prioriser?

Une réflexion sur le développement d'une offre nouvelle sur de petites zones d'activité, ainsi que des opérations de recomposition urbaine peuvent permettre de rééquilibrer cette offre. En matière d'aménagement, on constate que ce qui est à l'œuvre de façon récente est le développement de locaux productifs plus denses, plus économes, avec des aménagements paysagers. Enfin, si l'offre en locaux d'activité est importante, elle devra être complétée avec des produits adaptés à la demande, en passant d'une logique basée sur des sites mono-utilisateurs à une offre multi-locataire par exemple.

Sur Toulouse, le prix moyen de vente au m² est de 1300 € à 1500 € pour des locaux jusqu'à 200 m². Le prix locatif se situe aux alentours de 120 € HT m²/an, pour des modules n'excédant pas 250 m². Actuellement, la vente est plus recherchée que la location, notamment du fait des taux d'emprunt relativement bas.

Exemples de villages sur Toulouse Métropole (ZA Longueterre)



Photos Groupe Ramos



EN SYNTHÈSE...

Si l'offre d'accueil possible pour des activités artisanales est conséquente sur la Métropole, elle n'est pas nécessairement lisible et bien équilibrée, et peu adaptée aux critères d'implantation actuels des entreprises. Il est aujourd'hui nécessaire de s'appuyer sur les documents stratégiques et réglementaires afin d'identifier les secteurs les plus attractifs pour développer une offre.

LES PRIORITÉS SONT:

- de favoriser le redéploiement d'une offre d'implantation pour les entreprises artisanales en mobilisant du foncier économique dans les zones d'activité et le tissu urbain, notamment pour les activités de fabrication et de production
- d'assurer un maillage géographique de l'offre pour répondre au besoin d'ancrage territorial des artisans sur un territoire
- de s'appuyer sur le potentiel de renouvellement et sur les grands projets de renouvellement urbain
- de favoriser le développement de produits immobiliers adaptés aux enjeux de densité et d'intensité urbaine, type villages d'entreprises (cf. annexe 1 : exemple de zones à projet ou à potentiel sur Toulouse Métropole).

COMMENT ADAPTER L'IMMOBILIER ET LE FONCIER À L'ARTISANAT?

Les critères d'implantation: les besoins exprimés	P. 24
Les principales orientations en matière de foncier et d'immobilier	P. 30
Les dispositifs de Lyon Métropole: les principaux enseignements	P. 33

Une surface type, une localisation précise, des accès et des aménagements extérieurs et des services mutualisés créent un véritable écosystème propice à l'implantation des entreprises artisanales. Pour mieux les comprendre, une enquête auprès de 8000 artisans a été réalisée dans le but de recueillir leur besoins (cf. annexe 2: les résultats détaillés de l'enquête auprès des entreprises). Cette étude a permis de déterminer des modèles à privilégier sur le territoire métropolitain. L'expérience de la Métropole de Lyon a permis d'enrichir cette réflexion.

Les critères d'implantation: les besoins exprimés

Zones d'activités économiques

Centre-ville

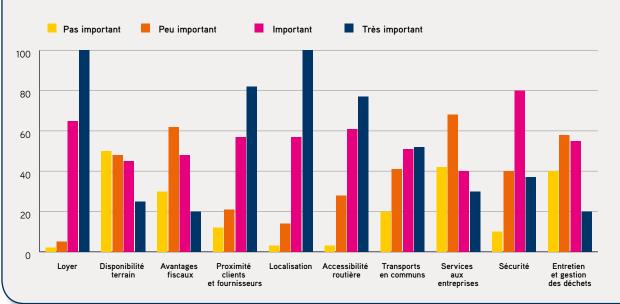
1. L'environnement d'implantation

Certaines entreprises artisanales, comme celles du bâtiment et de la fabrication, cherchent à s'installer dans les **Zones d'Activités Économiques** dans un contexte urbain et proche d'accès routier. La zone d'activités est un emplacement stratégique pour les entreprises ayant des caractéristiques non compatibles avec l'habitat classique (nuisances visuelles/sonores, olfactives ou atmosphériques).

D'autres entreprises artisanales ont plutôt tendance à privilégier une implantation en **centre-ville** ou le long des axes routiers les plus fréquentés. Ces entreprises cherchent une plus grande visibilité afin de maximiser le nombre de clients potentiels. Les inconvénients de ce type d'implantation sont multiples: un loyer plus élevé, des locaux de plus petite taille, des contraintes de livraison, etc.

ZOOM ENQUÊTE Les critères d'implantation

Lors de l'enquête, les répondants artisans ont révélé une préférence pour le centre-ville avec un parking et des accès en transports en commun. La sécurité du site et les aménagements extérieurs sont classés après la localisation (zone de chalandise ou accessibilité), le loyer, la proximité clients/fournisseurs et l'accessibilité routière qui apparaissent comme prioritaires.





2. Les aménagements extérieurs

Les entreprises artisanales ont besoin d'aménagements extérieurs spécifiques pour être fonctionnelles. Le secteur du bâtiment le secteur de la fabrication ont besoin d'une aire de stockage extérieure, d'une aire de manœuvre et de livraison. La présence de places de stationnement pour les clients (et/ou les salariés), en milieu urbain, s'avère être un atout essentiel.

Certains aménagements extérieurs (éléments paysagers par exemple) contribuent également à améliorer sa qualité d'implantation. Néanmoins ces derniers peuvent s'avérer être aussi utiles pour améliorer la visibilité de l'entreprise artisanale depuis l'extérieur.

3. Le format du bâti

La nature de l'activité de l'artisan implique des contraintes techniques spécifiques dans la construction et l'aménagement du bâtiment qu'il occupe. En général, les différents éléments du bâti à prendre en compte sont:

Le volume brut

Selon le type d'activité exercé, la structure et le volume bâti doivent permettre l'installation de tous les moyens de production, ainsi que la manipulation des matériels utilisés pour la production.

La hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond, pour les activités de fabrication et du bâtiment, doit être supérieures à 3,5 m avec des surfaces dégagées et peu d'éléments porteurs pour pouvoir exercer l'activité. Idéalement, le cloisonnement intérieur (murs non porteurs) doit être souple et modifiable selon la volonté de l'entreprise.

La résistance au sol

C'est aussi un élément important si l'activité nécessite l'utilisation d'une machinerie lourde et/ou d'un stockage imposant.

La taille des ouvertures

Les ouvertures doivent permettre de faire entrer facilement les matériaux bruts avant le processus de transformation et de faire sortir les produits manufacturés Des contraintes techniques en fonction de la nature de l'activité

Des locaux avec différentes fonctions



4. Le type d'immobilier

Les locaux d'activités artisanales peuvent remplir plusieurs fonctions distinctes et prendre plusieurs formes:

Vitrine ou espace de vente (fonction commerciale) qui permet de présenter et de commercialiser les services et les produits fabriqués ou transformés:

- sous la forme de **boutique** avec présence d'une **vitrine** qui doit permettre de rendre visible l'essentiel de l'offre,
- ce local à fonction commerciale peut parfois être dissocié du lieu de production, c'est ce qu'on appelle « l'implantation différenciée »; une entreprise artisanale peut décider de distinguer lieu de vente (souvent une vitrine commerciale en centre-ville) et lieu de production. Elles rechercheront donc deux types de bâtiments différents. Les entreprises artisanales de l'alimentation et des services sont les plus enclines à posséder un local artisanal à fonction commerciale.

Local de production (fonction de production) qui est associé à un espace de transformation ou de fabrication des produits artisanaux. Un local artisanal à fonction de production permet d'accueillir les machines et les outils de production ainsi que les personnes qui les utilisent.

Local de stockage (fonction de stockage) qui est associée à un espace dans lequel les matériaux sont stockés avant leur transformation ou leur installation.

Il est spécialement conçu et aménagé selon le type d'activité exercé. La réglementation en matière d'hygiène et parfois de sécurité joue aussi un rôle prépondérant dans le type d'aménagement qui sera réalisé dans ce local (gestion des denrées périssables dans des chambres froides ou des caves d'affinage pour l'alimentaire ou gestion des matériaux toxiques dans des lieux dédiés). Au contraire, lorsque les matériaux sont non toxiques ou non périssables, les entreprises peuvent se satisfaire d'un espace qui ne nécessite pas de réglementation particulière: un garage, un box ou encore une partie de l'atelier qui serait dédié au stockage.

Bureau (fonction administrative) qui est associé à un espace dédié aux tâches administratives, à l'archivage des documents et éventuellement à la réception de la clientèle.

Ce local artisanal se présente souvent sous la forme d'un bureau dans un espace indépendant ou intégré dans le local.

Les artisans n'ont pas toujours besoin d'avoir des locaux artisanaux qui remplissent les 4 fonctions et peuvent se passer de certaines fonctions espace selon le type d'activité.



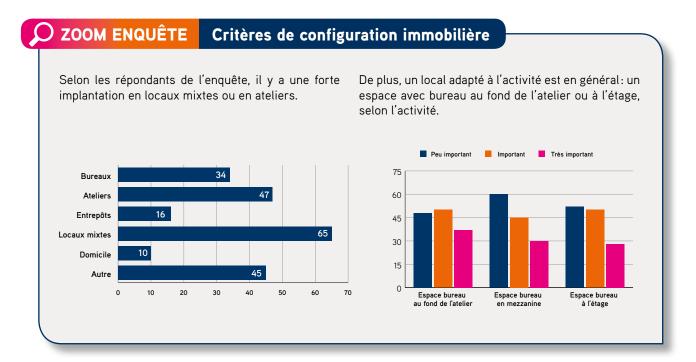






Les entreprises artisanales du bâtiment et de la fabrication plébiscitent généralement la configuration immobilière suivante: une partie atelier et entrepôt (ils sont régulièrement attenants) et une partie magasin/showroom. Un espace spécifique dédié au bureau n'est cependant pas toujours nécessaire.

Atelier, entrepôt, magasin, showroom



5. Les aménagements intérieurs

Les aménagements intérieurs concernent l'agencement des différents éléments au sein du bâti. L'agencement pertinent d'un local artisanal est un facteur primordial pour sa réussite et pour sa sécurité. Des cloisons mobiles sont souvent une garantie d'adaptabilité.

Pour les caractéristiques techniques, les entreprises artisanales ont des besoins en énergie et en fluides souvent plus importants que la moyenne: certaines activités artisanales (principalement dans le secteur du bâtiment et de la fabrication) nécessitent l'utilisation de moteurs utilisant des puissances très élevées (système électrique triphasé par exemple) et ce pour des machines particulières.

Dans la même optique, l'utilisation de gaz et air comprimé est très fréquente dans la production artisanale. Tous ces besoins techniques nécessitent des aménagements particuliers au sein des locaux des entreprises artisanales afin d'acheminer ces sources d'énergie et de stocker sans danger ces fluides. Le traitement des fluides ou des déchets nécessite aussi des systèmes de traitement des eaux usées dimensionnés en conséquence (un séparateur d'hydrocarbure par exemple).

Un agencement pertinent facteur primordial de réussite

6. Les services mutualisés

Secrétariat, gardiennage, digicode, Fablab, achats groupés, service téléphonique...

Les services mutualisés ont pour but premier de couvrir tout un panel de besoins spécifiques lié aux exigences des entreprises artisanales: sécurité, nettoyage et entretien, service administratif, etc.

Certains services mutualisés potentiels peuvent tout d'abord couvrir la **sécurité générale** du site, y compris le local artisan. La sécurité générale est un aspect primordial dans le choix d'implantation d'un artisan et peut prendre les formes suivantes:

- Caméras de surveillance liées à une société de gardiennage
- Alarme de sécurité pour toute intrusion
- Portail sécurisé avec digicode ou autre

D'autres services mutualisés peuvent avoir attrait, par exemple, à la gestion du site et donc de **son entretien et de son nettoyage**. Un entretien régulier du site par des services spécialisés est essentiel pour éviter un déclassement et donc une perte de valeur immobilière. Ces services mutualisés sont par exemple:

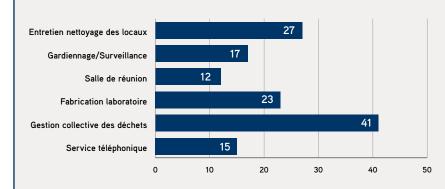
- Entretien et nettoyage des locaux et espaces privatifs (locaux, parkings, éléments paysagers, etc.)
- Gestion collective des déchets (approche qualité)

D'autres services mutualisés peuvent faire partie du panel proposé par le gestionnaire du site au niveau des **services administratifs** qui ont pour but de répondre aux besoins multiples des entreprises artisanales situées en villages d'entreprises. Les services mutualisés potentiels les plus fréquents sont:

- Un secrétariat mutualisé (dans certains villages de grande ampleur)
- Service téléphonique commun qui peut faire office de secrétariat dématérialisé et gestion du courrier
- Salle de réunion ou de séminaire commune et équipée
- Réseau internet commun et espace de reprographie équipé (imprimante connectée)
- Achats groupés et système de livraison

Sécurité
entretien, nettoyage
secrétariat,
service téléphonique,
gestion du courrier,
salles de réunion

ZOOM ENQUÊTE Critères de services mutualisés



Selon les répondants de l'enquête (92 répondants à cette question), les services mutualisés les plus intéressants sont la gestion collective des déchets et le nettoyage des locaux qui arrivent en tête suivis de près par la fabrication additive (ou imprimante 3D).

De plus, quand on les questionne pour savoir quels éléments peuvent être améliorés dans leur implantation actuelle, les répondants citent aussi: les aménagements extérieurs.

7. Les approches qualité

Le traitement des nuisances ainsi que la gestion des déchets sont des aspects essentiels pour garantir une approche de qualité. Les entreprises artisanales produisent différents types de nuisance (par le façonnage d'un produit, par le rejet de matières liquides, gaz, par les flux logistiques, etc.). Ces éléments doivent être pris en compte dès le départ, car réaliser des aménagements ou travaux a posteriori pour neutraliser les différentes nuisances potentielles aura un coût beaucoup plus élevé.

En général, trois types de nuisance doivent être maîtrisés:

- Les nuisances sonores et visuelles (bâtiment, services de transport, etc.)
- Les nuisances olfactives (chimie, traitement des déchets de production, activité alimentaire, etc.)
- La pollution atmosphérique (services de transport, etc.)
- L'environnement immédiat comme les habitations peut dans certains cas être un frein au développement de certaines catégories d'activités artisanales si elles ne respectent pas la réglementation.

La gestion des déchets est l'autre approche qualité à laquelle doivent penser les entreprises artisanales. Pour les déchets non dangereux, le tri sélectif est généralement la norme. Pour les déchets dangereux, ils doivent faire l'objet de traitements spécifiques en adéquation avec la réglementation.

Les répondants de l'enquête y sont sensibles et placent cette question en première position des services mutualisés (gestion collective des déchets, page précédente).

8. Les services publics et les commerces de proximité

Les services publics (les parcs, transports en commun, crèches, réseau routier, accès rocade...) sont autant d'avantages importants sur un territoire; ils créent un flux piétonnier qui sécurise les lieux et proposent des services à proximité.

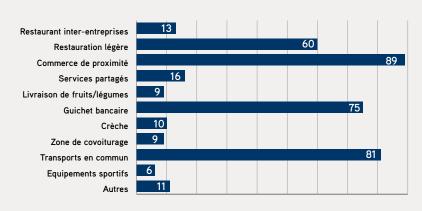
De même, la présence ou non de services et commerces dans l'environnement direct des entreprises artisanales joue un rôle essentiel quant à son attractivité et son choix dans son implantation géographique. Ils peuvent donc être multiples: guichets bancaires, bureau de poste, commerces de proximité, restauration rapide, crèche, etc.

Traitement des nuisances

Gestion des déchets

ZOOM ENQUÊTE Critères de services publics et commerces

Selon les répondants de l'enquête, les services de proximité les plus importants sont: les commerces, les transports en commun, les guichets bancaires et la restauration rapide. Les services partagés arrivent en 5e position.



Les principales orientations en matière de foncier et d'immobilier

On peut regrouper les artisans en trois grandes catégories en fonction de leurs besoins similaires.

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/pâtissiers, 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	Vitrine Zone d'encaissement	Atelier standard	-	Coin bureau Sanitaires
FONCIER ADAPTÉ	 Surface du terrain: 3000 m² (dont 800 m² 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	Surface des locaux: de 20m² à 250m² Sécurité: volets roulants pour les vitrines			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	 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, dératisation, 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)	Bureau au fond du garage ou devant Douche et sanitaires
FONCIER ADAPTÉ	Surface du terrain: 1000 m² 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	• Surface des locaux: de 25m² à 50m²			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	 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 			

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	-	Hauteur sous-plafond Largeur d'ouvertures Résistance du plancher Ampérage adapté Traitement accoustique des murs Gaines d'extraction Système électrique triphasé	Espace intégré dans l'atelier la plupart du temps	Bureau sur mezzanine ou isolé avec cloison Sanitaires + douche éventuelle
FONCIER ADAPTÉ	 Surface du terrain: de 3000 m² à 5500m² Localisation: zone d'activité, densité de population très faible voire nulle Sécurité: éclairage, alarme, grille sécurisée, portails, gardiennage 			
IMMOBILIER ADAPTÉ	• Surface des locaux: de 100m² à 250m²			
ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	 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 			

O ZOOM ENQUÊTE

Quatre combinaisons ont été proposées, les artisans les ont notées en attribuant un score de 1 à 4 points.

COMBINAISONS PROPOSÉES		Dont artisans de la fabrication (45 répondants)	Dont artisans du bâtiment (28 répondants)
Type 1: zone d'activité, 50 m² bureau à l'étage, accès rocade 140 € / m² / an (830 €/mois)		95 (nbre qui donne note maxi: 24%)	56 (nbre qui donne note maxi: 21%)
Type 2: centre-ville, 50 m² sans bureau, accès en transport en commun (TC) - 200€ / m² / an		95 (nbre qui donne note maxi: 24%)	28 (nbre qui donne note maxi: 11%)
Type 3: zone d'activité, 100 m² bureau en fond d'atelier 130€ / m² / an (830€ / mois)		79 (nbre qui donne note maxi: 13 %)	52 (nbre qui donne note maxi: 21%)
Type 4: zone d'activité, 200 m² bureau en mezzanine, pas d'accès en TC 150€ / m² / an		60 (nbre qui donne note maxi: 7%)	40 (nbre qui donne note maxi: 7%)

- Les activités de la fabrication, de l'artisanat alimentaire et des services de proximité apprécient la combinaison type 2, particulièrement le secteur de la fabrication.
- L'artisanat du bâtiment et l'artisanat d'itinérance plébiscitent le local type 1, apprécié à la fois par les artisans du secteur du BTP et de la fabrication.
- Le local type 3 est plus spécifiquement apprécié par les artisans du secteur de la fabrication.
- → Dans le cadre de l'enquête, des secteurs possibles d'implantation ont été proposés aux artisans.

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DE TOULOUSE MÉTROPOLE		Ex. Zones d'activité	Score adhésion (artisans)
SUD		Thibaud - Chapitre (171 ha) Basso Combo (107 ha) Eisenhomer (134 ha)	38
OUEST		Parc des Expositions (MEETT 173 ha) Colomiers en Jacca (150 ha)	46
NORD		ZA Fondeyre (160 ha) Lalande (121 ha) Borderouge (11 ha)	32
EST		Parc de MontBlanc (12 ha)	50
CENTRE		La Cartoucherie (32 ha)	56

Les pôles d'activités les plus cliqués par les entreprises sont Toulouse centre et Toulouse Est (plus de 50 clics). Toutes Les zones sont cliquées plus de 30 fois.

Les résultats confirment la pluralité des besoins, entre les implantations en diffus et en zone d'activité dédiée en périphérie du centre-ville. Ils confirment également une tendance forte de recherche d'implantation non seulement en centre-ville, mais aussi sur le secteur Est, comme évoqué avec l'OTIE.

Les dispositifs de Lyon Métropole: les principaux enseignements

La ville et la Métropole de Lyon ont développé depuis des nombreuses années une politique active en faveur de l'implantation de petites entreprises artisanales et de production en milieu urbain.

Deux initiatives permettent d'appréhender les outils spécifiques mobilisés, l'une, plus ancienne, étant l'aménagement de Villages d'entreprises d'initiative publique, l'autre s'appuyant sur les règles de construction et la négociation avec les opérateurs privés.

La société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL): un pilote des projets d'implantation des villages d'entreprises

Depuis 1996, la ville et la Métropole de Lyon sont à l'initiative de la création de six villages d'entreprises artisanales (VEA), et une pépinière d'entreprise autour de la mode et du design. La gestion de ces équipements a été confiée à la SERL. Pour le compte des collectivités, la SERL réalise l'ensemble des études préalables (financement, implantation), pilote la construction et commercialise les locaux. Elle est chargée de la gestion quotidienne des bâtiments.

Elle joue également un rôle de conseil en accompagnant les artisans dans le choix de leurs locaux et les adaptent avec eux pour répondre à leurs besoins fonctionnels et financiers, y compris dans leur phase de développement. La maintenance des bâtiments est de la compétence de la SERL qui agit comme un véritable syndicat de copropriété. Chaque village d'entreprises artisanales comporte environ une quinzaine de locaux d'activité à louer, intégrant des surfaces comprises entre 90 et 120 m².



SERL



SER

Le bilan de ces VEA permet de mesurer l'impact de cette polique :

- 125 lots pour 90 entreprises locataires
- 200 à 250 entreprises concernées (y compris les locataires actuels)
- Un taux de renouvellement d'en moyenne 5% par année
- Les VEA représentent environ 400 emplois

Si l'impact est évident, ce mode de gestion traditionnel de village d'entreprise nécessite des moyens financiers et humains importants pour assurer leur entretien et leur renouvellement.

Un urbanisme négocié entre la collectivité et un opérateur privé: les ateliers du Faubourg, un exemple de mixité en milieu urbain (Groupe Duval)

Les Ateliers du Faubourg s'inscrivent dans une démarche commune entre Lyon Métropole et le Groupe Duval, pour imaginer un nouveau quartier proposant dans un même lieu bureaux, locaux d'activités artisanales, commerces, services, logements et équipements publics (groupe scolaire et crèche). Ce projet offre un propre éco-système et privilégie la mixité des moyens et des usages: des fonctions de showroom, de laboratoire, d'ateliers de fabrication légère et numérique, de maintenance et de réparation, etc., ainsi qu'en étage des fonctions tertiaires plus classiques. Les ateliers ont été conçus pour les petites entreprises artisanales et offrent en milieu urbain dense les exigences principales attendues des locaux d'activité:

- Desserte livraison par une cour technique et des portes sectionnelles (3,5 m de hauteur)
- Profondeur des locaux de 21 m
- Hauteur libre sous dalle de 6,8 m et de 3,5 m sous mezzanine
- Résistance au dallage de 1 t/m²
- Atelier chauffé par aérothermie et éclairé par dispositif à leds
- Sanitaires équipés
- Des lots variant de 84 m² à 260 m²





La réflexion globale, engagée par les partenaires du projet (Groupe Duval, Lyon Métropole et CMA 69) s'est reposée sur la définition d'un parcours résidentiel (type d'habitat) combiné à une étude sur les besoins des artisans (activité).

L'acceptabilité financière du projet par le Groupe Duval a conduit Lyon Métropole à autoriser une bonification des droits à construire au profit du groupe Duval et intégrer ces évolutions réglementaires au sein de son PLUi-H. Cette bonification des droits à construire a permis l'émergence du projet.

EN SYNTHÈSE...

L'enquête confirme que si les artisans recherchent des conditions de loyers acceptables, la localisation et l'accessibilité sont des critères tout aussi importants. Les besoins sont hétérogènes, mais des tendances sont révélées: la recherche de petite surface (50 à 200 m²), à proximité des grands axes de circulation et bien connectée au centre-ville.

Si des modèles immobiliers type villages d'entreprises fonctionnent bien en tissu urbain dense et se développent de plus en plus par l'initiative privée, l'accompagnement de la collectivité est nécessaire dans l'encouragement des bons produits par les règles d'urbanisme définies en amont, l'analyse des besoins du marché, et la négociation avec les opérateurs privés.

PRÉCONISATIONS

L'objectif est de permettre la conception de produits adaptés aux besoins actuels des artisans en multipliant les lieux d'implantations possibles. Le modèle économique lié aux locaux d'activité artisanaux type village d'entreprises est longtemps apparu fragile.

Cela est d'autant plus vrai dans un contexte de pression et de rareté foncière, contexte dans lequel les TPE-PME sont fragilisées.

Pour autant, on constate aujourd'hui que de plus en plus d'opérateurs privés développent des produits immobiliers dédiés à l'artisanat intéressants et attractifs sur la Métropole. L'intervention publique ne pouvant plus être uniquement basée sur une logique interventionniste (production de locaux, maîtrise de l'usage des sols), elle peut s'appuyer sur ces acteurs privés dans le cadre d'une logique partenariale.

La Métropole a d'ores et déjà affirmé sa volonté d'élaborer une stratégie lisible en faveur de l'artisanat en signant une charte de soutien à l'artisanat avec la Chambre de Métiers le 26 novembre 2018.

Ce premier engagement définit les priorités de travail à mener:

- Développer et adapter l'offre foncière et immobilière en faveur des artisans
- Organiser une politique d'accueil des entreprises en coordonnant un réseau d'opérateurs économiques
- Soutenir le développement et la promotion de l'apprentissage à destination des jeunes et des entreprises du territoire métropolitain

Le présent livre blanc propose une première déclinaison opérationnelle de la charte en identifiant les 5 PRÉCONISATIONS de travail à mettre en place:

PRÉCONISATION 1	Identifier et mobiliser le foncier adapté au besoin des artisans	P. 36
PRÉCONISATION 2	Développer une coopération économique avec les territoires voisins	P. 38
PRÉCONISATION 3	Faire évoluer les documents règlementaires de références	P. 39
PRÉCONISATION 4	Mobiliser les acteurs clefs de la chaîne immobilière	P.40
PRÉCONISATION 5	Faciliter et accompagner	P. 42



IDENTIFIER ET MOBILISER LE FONCIER ADAPTÉ AUX BESOINS DES ARTISANS SUR LA MÉTROPOLE

LE CHOIX DU FONCIER

Le foncier disponible immédiatement pour l'artisanat étant rare, il est nécessaire d'identifier tous les fonciers potentiels existants.

• LES TERRAINS NUS CONSTRUCTIBLES

Ces terrains sont physiquement aptes à supporter une construction, viabilisés et juridiquement autorisés à être bâtis pour la construction envisagée.

• LES FRICHES URBAINES

Les friches sont des terrains ou bâtiments ayant été utilisés mais qui ne sont plus occupés. La requalification de ces friches constitue une opportunité de développement de nouvelles fonctions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

• LES ESPACES RÉSIDUELS ET DÉLAISSÉS

Ce sont des espaces rendus structurellement inutilisables suite au découpage fonctionnel de l'espace. Ces espaces en excès peuvent être exploités.

• LES ESPACES RÉVERSIBLES

La réversibilité englobe l'adaptation d'un immeuble à un nouvel usage même s'il n'a pas été conçu à cette fin moyennant des travaux mineurs.

La localisation de ce foncier est importante. Si les choix de localisation des petites entreprises semblent se reposer sur des critères personnels, la localisation est pour autant un point clé de réussite.

Les critères nombreux diffèrent selon les secteurs d'activité. L'étude réalisée dans ce livre blanc permet d'identifier une tendance locale parmi ces critères, la localisation sur les secteurs les plus recherchés par les entreprises, la proximité clients/fournisseurs et l'accessibilité routière étant priorisées sur d'autres critères comme la sécurité et l'aménagement extérieur.

QUELLE MAÎTRISE FONCIÈRE?

Certains acteurs spécialisés développent des locaux artisanaux dans le cadre d'opérations 100 % privées. Il s'agit souvent d'opérateurs connaissant les caractéristiques de ce marché et le besoin des artisans. Ils ont l'objectif de rentabiliser les opérations sur le long terme, certains gardant la propriété des lots en se positionnant comme gestionnaire des sites. Ceci étant, la rareté du foncier et le modèle économique parfois fragile des locaux artisanaux font qu'il est difficile de multiplier ce type d'opérations, ou d'éviter leurs mutations sur le long terme.

La maîtrise foncière publique peut constituer un levier pour développer et pérenniser l'immobilier artisanal. Il peut s'agir de réserves foncières de la collectivité ou de développement d'un projet avec un objectif de politique économique publique, création d'emploi ou encore ré implantation de l'artisanat en centre-ville. Dans le cadre d'une opération type ZAC, la collectivité, ou sa SEM d'aménagement, peuvent céder le foncier viabilisé à un opérateur, qui construit selon un cahier des charges pouvant favoriser l'implantation d'activités artisanales. Cela permet de juguler les risques de mutation des programmes à court terme, une fois le foncier vendu.

La maîtrise foncière et la production de l'immobilier peuvent également être dissociés. Pour développer des locaux à vocation artisanale, un propriétaire foncier privé ou public peut mettre à disposition son terrain pour qu'un tiers y construise un bâtiment. Il peut exister différentes modalités, par exemple par le biais d'un bail emphytéotique ou administratif, qui peut permettre à la collectivité de reprendre le terrain si elle l'estime nécessaire pour le développement d'un projet. Ou d'un bail à construire, qui permet de déterminer les caractéristiques d'un bâtiment dans le contrat de bail, et de se voir remettre le bâtiment à l'issu du bail.



- Recenser et qualifier le foncier potentiel et identifier les opportunités de renouvellement de l'immobilier existant en se basant sur les travaux du SOTE et du PLUi H
- → Confirmer les secteurs à enjeux: fiabiliser l'évaluation du foncier et confirmer les secteurs opportuns avec les partenaires



DÉVELOPPER UNE COOPÉRATION ÉCONOMIQUE AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

LES OFFRES D'IMPLANTATION

Si Toulouse Métropole est en capacité de proposer une offre d'implantation riche aux entreprises, il existe de nombreuses demandes artisanales qui ne trouvent pas de solutions. Beaucoup d'artisans, par manque de moyens financiers face au coût du foncier, et à leurs activités non compatibles avec le développement urbain, s'éloignent également vers des territoires périphériques sur des solutions d'implantation non optimales et parfois transitoires.

La Métropole ne peut, à elle seule, répondre à l'ensemble des demandes; une action coordonnée avec les territoires voisins permettrait d'assurer une meilleure réponse aux artisans.

La loi Modernisation de l'Action Publique et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 24 janvier 2014 et la loi portant sur la Nouvelle Organisation des territoires de la République (NOTRe) du 7 août 2015 ont considérablement modifié les compétences et les relations entre collectivités territoriales. La compétence économique est dès lors dévolue aux Régions et aux EPCI (Métropole, Communauté d'agglomération, Communauté de communes). Par ailleurs, les Métropoles et l'État ont signé, le 6 juillet 2016, le Pacte État-Métropole dont un des axes fort est l'alliance des territoires.

Toulouse Métropole s'inscrit dans cette logique de réciprocité avec les territoires environnants dans tous les domaines et en particulier dans le champ économique. Dans ce cadre Toulouse Métropole et quatre autres Métropoles volontaires travaillent ensemble à une réflexion sur leurs futures coopérations avec des territoires environnants.

Pour l'illustrer, Toulouse Métropole a signé dès le 10 juillet 2017 un premier contrat de réciprocité avec le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) des Portes de Gascogne sur différentes thématiques. Cette coopération dans le champ économique, notamment pour l'artisanat en partenariat avec la CMA, est à construire. Jean-Luc Moudenc, Président de Toulouse Métropole, a affirmé, à plusieurs reprises, sa volonté de nouer des relations durables avec tous les EPCI voisins et définir des contrats de réciprocité.



→ Valider un partenariat de travail autour de l'accueil des artisans avec les territoires voisins, portant sur la coordination de l'accueil des entreprises et sur les opportunités foncières et immobilières à proximité de la métropole toulousaine.



FAIRE ÉVOLUER LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES DE RÉFÉRENCE

LE PRÉALABLE: LE SCOT

Stratégie d'aménagement d'un territoire sur 20 ans, il définit notamment des objectifs en matière d'équipements commercial et artisanal. Le SCOT oriente le développement économique, détermine les principes de localisation, le PLU réglemente quant à lui l'usage des sols en application de la stratégie du SCOT. Il est important que le SCOT affiche un objectif de préservation et de développement de l'artisanat pour que le PLU puisse le traduire.

LA TRADUCTION DANS LE PLUI-H

Plusieurs outils mobilisables dans le cadre d'un PLUi-H permettent de favoriser la sauvegarde et d'encourager la production d'immobilier dédié à l'artisanat.

Exemple de la ville de Colombes

Des zones artisanales ont été délimitées dans le milieu urbain dense. L'artisanat y est admis sous conditions de comptabilité avec le caractère résidentiel de la zone, de prévention de toutes incommodités pour le voisinage et de tout risque d'insalubrité ou de dommages graves. A contrario, dans certains zonages sont interdites les activités commerciales et artisanales liées à la filière de l'automobile, si elles ne sont pas intégrées dans une construction destinée majoritairement à une autre activité.

Mesures de préservation

Zonages et micro-zonages

Le zonage définie dans le PLUi-H les destinations (artisanat, habitat, industrie, commerces,...) pouvant s'implanter sur les différents secteurs, la densité qui peut y être pratiquée, et les règles en vigueur (hauteur, forme gabarit,...). Ce zonage peut être appliqué à des échelles très fines, c'est ce que l'on appelle le micro-zonage. Il est plutôt utilisé pour la ville dense, là où on souhaite diversifier finement les fonctions. Un zonage spécifique à l'artisanat peut permettre d'éviter son éviction et de favoriser la mixité fonctionnelle.

Mesures d'encouragement

- Bonification des droits à construire: il s'agit de majorer la constructibilité autorisée en cas d'engagement de l'opérateur à construire des rez-de-chaussée destinés à certaine affectation.
- Gabarit préférentiel: il permet d'appliquer des règles de hauteur différenciées suivant l'affectation des locaux en pied d'immeuble
- Surface de plancher réservée: il permet de réserver une partie de la surface constructible à une certaine affectation.

Le PLUi-H étant avant tout un outil, une planification des activités économiques optimale ne peut être réalisée qu'à condition qu'une politique économique soit clairement arrêtée au préalable sur la Métropole.



→ Proposer une contribution traduisant le livre blanc comme appui des futures modifications et révisions des documents stratégiques.



MOBILISER LES ACTEURS CLEFS DE LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE

LA NÉCESSITÉ DE MOBILISER LES ACTEURS LOCAUX

Il existe globalement peu d'opérateurs qui se lancent dans la construction et la gestion de locaux artisanaux. Les acteurs privés privilégient les programmes du même type, avec des produits et clients connus.

En revanche, si la gestion locative est bien réalisée et le taux de vacance faible, le taux de rentabilité des locaux artisanaux est élevé. Il existe des investisseurs de taille plus petite qui ont une bonne connaissance des activités artisanales et du marché local. Maîtrisant le processus de recherche et de sélection, et optimisant la gestion locative, ces opérations bénéficient d'une bonne rentabilité.

LES LEVIERS À ACTIONNER

Les collectivités, face au manque d'opérateurs, peuvent se lancer dans la construction et la gestion de locaux artisanaux, sous forme de pépinière ou d'hôtels d'activité par exemple. Mais aujourd'hui, en raison d'un contexte budgétaire contraint, la collectivité doit identifier de nouveaux leviers pour développer l'immobilier artisanal en passant d'une logique interventionniste à un partenariat public/privé plus soutenu.

AVEC L'AMÉNAGEUR

Certains montages publics utilisent les baux administratifs ou convention d'occupation précaire pour donner des droits sur un foncier public au preneur pendant une durée indéterminée. Le preneur s'engage à monter un programme sur le foncier et s'acquitte d'une redevance. À la fin du bail, le bâtiment devient la propriété de la collectivité. Ce montage permet de limiter le coût d'acquisition du foncier et le portage financier.

• AVEC LE PROMOTEUR

La constructibilité peut être majorée en cas d'aménagement de locaux artisanaux par exemple. Le manque à gagner est dans ce cas financé par la densification du projet.

• AVEC L'INVESTISSEUR

Le projet peut par exemple bénéficier de l'accompagnement d'un acteur qualifié sur la typologie immobilière à construire, et sur la commercialisation avec une orientation des projets vers l'offre connue, ainsi qu'un accompagnement dans le temps du prospect.

Globalement, en amont des projets, il est intéressant d'associer ces acteurs à la conception d'une offre innovante qui s'intègre dans la ville renouvelée. Par exemple, le lancement de consultations groupées sur plusieurs sites permet de répondre aux craintes des opérateurs et au manque de garantie à long terme.

EXEMPLE:

Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE (Aménager, Innover, Redessiner et Entreprendre) Bordeaux Métropole

Lancé le 19 juin 2017, l'AIRE est dédié à l'aménagement de 11 sites représentant environ 25 ha de foncier économique, propriété de Bordeaux Métropole, de communes ou de privés. L'ambition était de produire de l'immobilier accessible aux artisans, TPE et PME en dehors de grandes opérationnelles institutionnelles, sur des terrains jusque-là «oubliés». L'AIRE s'adresse aux entreprises, promoteurs et investisseurs.

Les objectifs sont multiples:

- Convaincre les groupements immobiliers d'intégrer des innovations dans leurs offres;
- Pousser le développement d'activités comme la logistique, les activités productives sur des terrains près des axes routiers, à partir du moment où elles sont compatibles avec les zones d'habitation;
- Inciter des porteurs de projet à se regrouper, notamment les artisans et commerçants.



- Monter un appel à manifestation d'intérêt sur l'artisanat
- → Favoriser l'émergence de VEA:
 rédiger un process méthodologique type
 et organiser un échange avec les acteurs
 de l'immobilier pour partager la pratique
 et les enjeux
- → Travailler sur la programmation des territoires de projet de la Métropole pour intégrer un pourcentage d'affectation de surface à l'artisanat
- → Adapter les cahiers des charges aménageurs à la gamme d'offre artisanale visée



FACILITER ET ACCOMPAGNER L'IMPLANTATION DES ARTISANS

Construire le parcours de l'entreprise: proposer une gamme d'offre immobilière adaptée à la maturité de l'entreprise artisanale

DES BESOINS DIFFÉRENTS SELON LES PHASES DE VIE D'UNE ENTREPRISE

PHASE DE LANCEMENT

Durant ses trois premières années de vie, l'entreprise est considérée en phase de lancement. C'est à l'issue de cette période que les entreprises assurent leur pérennité financière. Une gamme d'offre, **type pépinière d'entreprises artisanales**, peut être envisagée.

PHASE DE DÉVELOPPEMENT (3 À 10 ANS EN GÉNÉRAL)

Cette phase est celle de la vie d'un produit ou d'un service d'une entreprise. Les **besoins** d'investissement augmentent (matériel, ressources humaines et immobilières). Ces besoins sont liés les uns aux autres: des locaux plus grands sont nécessaires pour accueillir plus de matériel mais il faut également plus de personnel pour le faire fonctionner et maximiser son taux d'utilisation et ses capacités productives. L'entreprise a souvent des difficultés à anticiper les besoins liés à cette évolution. La recherche d'un local prendra alors un caractère d'urgence.

PHASE DE MATURITÉ

On considère qu'une fois le produit ou le service fortement développé, il y a une phase de stabilisation de la demande et donc l'entreprise entre dans son «régime de croisière» avec une stabilité progressive de l'ensemble de ses composants (matériel, personnel). Si pour les deux premières phases, la location est en général la règle, il est alors fréquent que l'entreprise achète ses locaux puisqu'à cette étape ses besoins varient peu.

DIFFUSER LES BESOINS IMMOBILIERS DES ARTISANS

Il faut donc anticiper le développement des entreprises suffisamment en amont pour ne pas les limiter dans leur développement et aménager les solutions appropriées en matière d'immobilier.

Un baromètre/observatoire annuel des besoins fonciers et immobiliers des entreprises pourrait constituer une action à engager afin d'évaluer les besoins selon un zonage préférentiel. Ce baromètre/observatoire pourra être diffusé à l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière pour l'anticipation des besoins.

UTILISER LA FISCALITÉ COMME LEVIER D'INVESTISSEMENT

En appui de la stratégie foncière économique de la Métropole

La politique d'attractivité menée par Toulouse Métropole vise à être en adéquation avec les attentes des entreprises. Les outils financiers et fonciers mobilisés par la collectivité territoriale constituent ainsi des facteurs d'attractivité clés qui sont renforcés le cas échéant par les politiques d'exonération fiscales.

Taxe sur la cession — de terrains devenus constructibles (TCTDC)

Les communes ou leur EPCI compétents dans l'élaboration des documents d'urbanisme et avec l'accord de l'ensemble des communes qu'ils regroupent, peuvent mettre en place une TCTDC sur délibération du conseil municipal. L'objectif de cette taxe est de lutter contre l'inflation immobilière des terrains devenus constructibles. Cette mesure est particulièrement adaptée aux territoires tendus où il faut concilier la lutte contre l'étalement urbain avec les besoins de production de logements supplémentaires, tout en les laissant accessibles aux ménages modestes.

les friches commerciales (TFC)

Taxe sur ___ Elle s'inspire de la taxe sur les logements vacants, car son intérêt est de mieux lutter contre le phénomène de rétention foncière. Les propriétaires de commerces pouvaient abuser de telles pratiques sans être sanctionnés comme l'étaient les propriétaires de logements. Or la thématique des commerces de proximité et de l'artisanat de proximité prend une importance croissante dans les problématiques de revitalisation des centres-bourgs. De plus, les documents d'urbanisme, comme les PLU, mais aussi les SCoT, peuvent décider des implantations préférentielles de certaines activités dans l'intérêt communautaire, mais cela peut nourrir la spéculation du foncier destiné aux activités commerciales/artisanales sans la dissuasion de la TFC.

> Les communes ainsi que les EPCI compétents, en aménagement des Zones d'Activités Commerciales (ZAC), peuvent instituer la TFC par délibération.

Moduler la CFE ___ pour libérer la capacité d'investissement

À l'exception de la cotisation foncière des entreprises (CFE), sur l'ensemble des impositions économiques créées dans le cadre de la réforme, les collectivités territoriales ne disposent d'aucun pouvoir de modulation des taux. En effet, la CFE frappe les biens d'équipement et les actifs physiques de l'entreprise (locaux, terrains, mobiliers professionnels). Sa base minimum imposable concerne un grand nombre d'entreprises de petite taille: son montant est de 200 à 2000 euros pour les entreprises ayant moins de 100000 euros de chiffre d'affaires et, peut monter jusqu'à 6000 euros pour celles dont les facturations dépassent 100000 euros. Agir sur le taux de CFE à la baisse revient à donner aux entreprises une marge de compétitivité.

ACCOMPAGNER L'ENTREPRISE ARTISANALE

Pour trouver un local, mobiliser les aides financières existantes à l'immobilier d'entreprise et assurer le lien avec les commercialisateurs

Les conseillers de la CMA accompagnent les chefs d'entreprises dans la structuration de leur projet, y compris immobilier. L'instruction des demandes financières s'avère complexe pour un artisan. Un besoin d'accompagnement renforcé est donc à prévoir, et éventuellement à intégrer à la plate-forme d'accueil des entreprises.

Par ailleurs, la nature des demandes des artisans montre qu'il y a un manque d'intervenants/ conseillers en appui direct des entreprises. Il paraît nécessaire de se doter d'un réseau de développeurs consacrant leur temps à la qualification des besoins des chefs d'entreprises, à la recherche de locaux et à l'accompagnement des commercialisateurs dans la recherche de prospects qualifiés.



- Réaliser une enquête annuelle pour évaluer le besoin des artisans
- Établir un partenariat de travail entre la CMA 31 et la Métropole pour flécher les porteurs de projet vers l'offre identifiée
- Doter la plate-forme d'accompagnement des entreprises de la Métropole de développeurs locaux chargés d'accompagner les prospects artisanaux dans la recherche de locaux
- Mettre en place un accompagnement technique auprès des entreprises pour mobiliser les aides

SYNTHÈSE DES PRÉCONISATIONS DE TRAVAIL

(En cours de mise en œuvre par Toulouse Métropole et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat)

PRÉCONISATIONS DE TRAVAIL	OBJECTIFS POURSUIVIS	PISTES D'ACTIONS
PRÉCONISATION 1 Identifier et mobiliser le foncier adapté aux besoins des artisans sur la Métropole	Extension des capacités d'accueil des artisans	 → Recenser et qualifier le foncier potentiel et identifier les opportunités de renouvellement de l'immobilier existant → Confirmer les secteurs à enjeux: fiabiliser l'évaluation du foncier et confirmer les secteurs opportuns avec les partenaires
PRÉCONISATION 2 Développer une coopération économique avec les territoires voisins		→ Valider un partenariat de travail autour de l'accueil des artisans avec les territoires voisins, portant sur la coordination de l'accueil des entreprises et sur les opportunités foncières et immobilières à proximité de la métropole toulousaine
PRÉCONISATION 3 Faire évoluer les documents réglementaires de référence		→ Proposer une contribution traduisant le livre blanc comme appui des futures modifications et révisions des documents stratégiques
PRÉCONISATION 4 Mobiliser les acteurs clefs de la chaîne immobilière	Conception de produits immobiliers adaptés et innovants	 → Monter un appel à manifestation d'intérêt sur l'artisanat → Favoriser l'émergence de VEA: Rédiger un process méthodologique type et organiser un échange avec les acteurs de l'immobilier pour partager la pratique et les enjeux → Renforcer l'offre artisanale dans les espaces de projet de la Métropole: Travailler sur la programmation des territoires et adapter les cahiers des charges aménageurs
PRÉCONISATION 5 Faciliter et accompagner l'implantation des artisans	Structuration du parcours d'accompagnement des artisans	 Réaliser une enquête annuelle pour évaluer le besoin des artisans Établir un partenariat de travail entre la CMA 31 et la Métropole pour flécher les porteurs de projet vers l'offre identifiée Doter la plate-forme d'accompagnement des entreprises de la Métropole de développeurs locaux chargés d'accompagner les prospects artisanaux Mettre en place un accompagnement technique auprès des entreprises pour mobiliser les aides

ANNEXES

ANNEXE 1 : Exemples de zones de projet et à potentiel sur Toulouse Métropole	P. 46
ANNEXE 2 : Les métiers ayant des besoins immobiliers ou fonciers à court terme	P.47
ANNEXE 3 : Les critères de réussite d'un VEA	P. 48

ANNEXE 1

Exemples de zones de projet et à potentiel sur Toulouse Métropole

Parc des expositions et centre de conventions de Toulouse Métropole (MEETT)

La programmation du PEX prévoit 105 000 m² de surface plancher d'activités professionnelles. Un projet de Villages d'entreprises est prévu dans le secteur ouest, destiné à devenir une zone économique à court terme. L'objectif est d'avoir sur ce secteur accessible et bien desservi un programme associant qualité architecturale,

optimisation du foncier et mutualisation des services. Le projet proposera des locaux d'activité à la location ou à la vente pour des activités de production, notamment du secteur aéronautique et de la filière salons-conventions-congrès.



© Les Yeux (

ZAC Borderouge

Situé au terminus de la ligne B, la zone Borderouge est en pleine expansion. Conçu comme une nouvelle centralité, le quartier Borderouge s'est développé autour d'une place nommé Carré de la Maourine. Elle offre de nombreux services publics de proximité ainsi qu'une offre commerciale variée. L'activité tertiaire se développe sur plus de 50 000 m². Ces implantations confèrent au quartier une réelle activité économique.



0



Bordelongue

La zone d'activité de Bordelongue est localisée au sud-ouest de la commune de Toulouse, à proximité immédiate de l'Oncopole, du périphérique intérieur et de l'échangeur autoroutier qui sert de connexion avec l'A.64 (autoroute Toulouse/ Bayonne).

En 2018, Toulouse Métropole et son aménageur Oppidea ont retenu un opérateur pour la construction d'un village d'entreprises artisanales de 4600 m² de surface de plancher divisibles (150 m², 300 m² et jusqu'à 2000 m²). Ce parc d'activité complètement clôturé et sécurisé se déclinera en trois bâtiments divisibles à l'architecture contemporaine. La livraison du premier bâtiment de cet ensemble est prévue en Septembre 2019.

ANNEXE 2

Les métiers ayant des besoins immobiliers ou fonciers à court terme

BESOIN DE TERRAIN À BÂTIR		
Métiers	Nbre	
Boulanger-Pâtissier	4	
Menuisier	3	
Automobile (carrosserie, mécanique)	2	
Électricien	2	
Restaurateur	2	
Esthétique	1	
Fabrication Industrielle	1	
Imprimeur	1	
Maçonnerie	1	
Peintre	1	
Toilettage Chien	1	
Métier non renseigné	7	
Total	26	

DEMANDE DE RENDEZ-VOUS PROJET IMPLANTATION	
Métiers	Nbre
Automobile (carrosserie, mécanique)	3
Boulanger-Pâtissier	3
Menuisier	3
Restaurateur	3
Artisan d'art	2
Bijouterie	2
Électricien	2
Esthétique	2
Fabrication Industrielle	2
Coiffeur	1
Imprimeur	1
Maçonnerie	1
Service aux entreprises	1
Métier non renseigné	2
Total	28

LES SOUHAITS DE DÉMÉNAGEMENTS DANS LES 2 ANS	
Métiers	Nbre
Restaurateur	8
Automobile (carrosserie, mécanique)	6
Menuisier	5
Boulanger-Pâtissier	4
Plombier	4
Service aux entreprises	4
Bijouterie	3
Couturier	3
Électricien	3
Esthétique	3
Coiffeur	2
Fabrication Industrielle	2
Fleuriste	2
Imprimeur	2
Maçonnerie	1
Photographe	1
Prothésiste dentaire	1
Service à la personne	1
Métier non renseigné	10
Total	65

ANNEXE 3

Les critères de réussite d'un village d'entreprises artisanales (VEA)

Suite à un travail de contact et d'analyse de nombreux projets de VEA (promoteurs, collectivités, sociétés publiques d'aménagement), il en ressort les critères de réussite suivants:

LES CRITÈRES DE RÉUSSITE DU BENCHMARK DES VEA	
1	Construction d'un nouvel immeuble ou extension
2	> à 3000 m²
3	De 15 à 20 cellules autour de 100 m² avec bureau modulable
4	100 € / m² / an / HT
5	Gestion du site par un syndicat de copropriété
6	Projet porté par le public et le privé
7	Projet porté par une volonté politique et par des besoins des chefs d'entreprises
8	S'insère dans le tissu maillé de polarités préexistantes
9	A proximité d'un périphérique (réseau routier)
10	Services communs et sécurité partagés
11	Produit modulable et financièrement adapté (loyer modéré)

LIENS UTILES

https://www.toulouse-metropole.fr

https://www.cm-toulouse.fr

https://www.creer-et-gerer-son-entreprise.fr

https://haute-garonne.geometiers.fr

http://www.crma-occitanie.fr

https://www.facebook.com/chambredemetiers31

https://twitter.com/artisanat31

https://monentreprisepasapas.toulouse-metropole.fr

https://www.oppidea.fr

http://www.europolia.fr







CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA HAUTE-GARONNE

Pôle développement économique des territoires contact@cm-toulouse.fr

toulOuse métropOle

TOULOUSE MÉTROPOLE

Direction générale déléguée à la gouvernance, à l'International, à l'Économie et à l'Emploi Direction de l'Action économique contactimplantation@toulouse-metropole.fr





toulouse métropole

en grand!