



L'ARTISANAT  
EN PAYS D'ANCENIS :  
ETUDE ET PRECONISATIONS



ETUDE MENEES PAR LA COMMISSION

« DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE »

OCTOBRE 2022



# SOMMAIRE

Introduction	5
<b>CHAPITRE 1 SITUATION DE L'ARTISANAT DU PAYS D'ANCENIS EN 2021</b>	<b>6</b>
1.1 Définition et nomenclature	7
1.2 Répartition sectorielle des artisans du Pays d'Ancenis en 2021	8
1.3 Répartition par commune et grands secteurs des artisans du Pays d'Ancenis en 2021	10
1.4 Répartition par statut juridique	13
1.5 Répartition par année de création ou reprise de l'établissement	14
1.6 Autres caractéristiques	15
<b>CHAPITRE 2 DYNAMIQUE DE L'ARTISANAT EN PAYS D'ANCENIS</b>	<b>17</b>
2.1 Evolution tous secteurs d'activité confondus	18
2.2 Evolution par secteur d'activité	19
2.3 Les secteurs les plus en croissance	20
2.4 Les secteurs où le taux de reprise est le plus fort	21
2.5 Dynamique géographique de l'artisanat	21
2.6 Evolution de l'emploi salarié dans l'artisanat	23
<b>CHAPITRE 3 ENQUETE 2021 SUR L'ARTISANAT EN PAYS D'ANCENIS</b>	<b>24</b>
3.1 Contexte de l'enquête et caractérisation de l'échantillon enquêté	25
3.2 Les perspectives de développement et les freins au développement	27
3.3 L'immobilier et les parcours résidentiels	31
3.4 L'emploi	40



<b>CHAPITRE 4 L'ENQUETE AUPRES DES MUNICIPALITES DU PAYS D'ANCENIS</b>	<b>42</b>
4.1 Objectifs et contexte de l'enquête	43
4.2 Vision et suivi de l'artisanat par les mairies	43
4.3 Avis sur les parcours résidentiels (foncier et immobilier)	44
4.4 Collaboration Compa-mairies sur le développement économique	46
4.5 Les souhaits concernant les artisans de leur commune	46
<b>CHAPITRE 5 LES ZONES D'ACTIVITE SUR LE PAYS D'ANCENIS</b>	<b>47</b>
5.1 La localisation géographique des zones d'activités	48
5.2 Caractéristiques et disponibilités des zones d'activités sur le Pays d'Ancenis	49
5.3 Commentaires	51
<b>CHAPITRE 6 Des formules innovantes en offre immobilière</b>	<b>52</b>
6.1 Le campus artisanal Stutz à Bouguenais	53
6.2 « Make ici » Nantes	55
<b>CHAPITRE 7 PROPOSITIONS D' ACTIONS SUSCEPTIBLES DE FACILITER LE DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT EN PAYS D'ANCENIS</b>	<b>57</b>
<b>AXE 1 – Développer et équilibrer l'offre immobilière et foncière pour les entreprises artisanales</b>	<b>58</b>
<b>AXE 2 – Apporter des solutions contributives à l'atténuation des difficultés de recrutement</b>	<b>64</b>
<b>AXE 3 – Le développement économique du Pays d'Ancenis : Clarifier les rôles respectifs de la Compa et des municipalités et renforcer la collaboration</b>	<b>65</b>
<b>AXE 4 – Renforcer le suivi de l'immobilier et du foncier disponibles pour les entreprises sur le Pays d'Ancenis</b>	<b>66</b>
<b>AXE 5 – Faciliter la création et la reprise d'entreprises artisanales</b>	<b>67</b>
<b>AXE 6 – Renforcer l'accompagnement et l'animation du secteur artisanal</b>	<b>69</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>70</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>72</b>

# Introduction

## 1) Contexte et finalités

Le secteur artisanal constitue un secteur important pour la dynamique du Pays d'Ancenis. Implanté sur l'ensemble des communes du territoire, il apporte en outre une contribution significative à son équilibre.

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la communauté de commune du Pays d'Ancenis s'interroge sur la manière dont elle peut contribuer à favoriser le développement de l'artisanat, notamment par une bonne adaptation de l'offre foncière et immobilière.

Prenant en compte, d'une part, le rôle du Conseil de développement dans l'accompagnement des élus au service d'une réflexion sur l'avenir du territoire, d'autre part, les contributions positives apportées lors des précédentes études, la Compa a de nouveau saisi le Conseil de développement pour apporter un éclairage sur la question évoquée ci-dessus.

L'étude a été confiée à la Commission développement économique du Conseil de développement qui a défini un livrable en accord avec le service développement économique de la Compa :

- Effectuer une caractérisation du secteur artisanal (activités, localisation, dynamique, perspectives...) sur le territoire du Pays d'Ancenis ;
- Réaliser un état des lieux des pratiques, attentes et besoins des entreprises artisanales du Pays d'Ancenis en matière d'immobilier d'entreprise
- Caractériser les freins au développement et à la pérennité des entreprises artisanales.
- Définir des axes et modalités d'intervention possibles de la collectivité en matière d'offre foncière, immobilière et organisation territoriale en faveur de l'artisanat
- Fournir à l'intercommunalité des éléments d'aide à la décision en matière d'accompagnement du secteur artisanal.

## 2) Méthodologie utilisée pour la conduite de l'étude

Après avoir délimité l'objet et le champ de l'étude, nous nous sommes interrogés sur la conduite du projet et la méthode à utiliser. Il est apparu que la pertinence d'un diagnostic et de propositions d'actions ne pouvait reposer que sur un recueil important d'informations auprès des artisans du Pays d'Ancenis et de structures qui les accompagnent, notamment la Chambre des métiers et de l'artisanat.

Ce recueil d'informations s'est articulé autour de 5 approches :

- Réalisation d'un état des lieux complet de l'artisanat sur le Pays d'Ancenis par recueil et analyse d'informations le concernant. Analyse de la dynamique de cette situation
- Ecoute des artisans à travers une enquête spécifique réalisée avec l'aide de la CMA, sur la base d'un questionnaire établi en commun.
- Ecoute des collectivités locales, notamment entretiens avec les représentants des 20 municipalités) sur leur vision des problématiques et attentes de l'artisanat dans leur commune.
- Rencontre avec les structures économiques en rapport avec le monde de l'artisanat : Syndicats par métiers, banques, cabinets 'expertise comptable, agence immobilière.
- Observation hors Pays d'Ancenis de réalisations innovantes susceptibles d'apporter des contributions, notamment dans les domaines de l'offre d'immobilier et de services.

Le diagnostic établi à partir de la masse d'informations recueillies nous a permis d'identifier des pistes de progrès, de les évoquer avec les acteurs concernés et de faire des propositions d'actions susceptibles de favoriser le développement de l'artisanat sur le Pays d'Ancenis.

## CHAPITRE 1

# SITUATION DE L'ARTISANAT DU PAYS D'ANCENIS EN 2021

# 1.1 Définition et nomenclature

## Définition

Une entreprise est une unité juridique dotée de la personne morale ou physique. Elle est **artisanale si elle est inscrite au Répertoire des métiers** géré par la chambre des métiers. Pour cela elle doit exercer :

- À titre principal ou secondaire une **activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service**
- Compter **au maximum 10 salariés au moment de son inscription** au répertoire des métiers. Le droit de suite permet toutefois de garder son rattachement en cas de dépassement du seuil en cours d'activité.

Attention à la distinction entre artisanat et commerce :

- Certaines entreprises ont la double casquette : par exemple un boulanger est un artisan-commerçant car il produit le pain qu'il vend.
- En revanche une épicerie n'est pas une entreprise artisanale : il s'agit d'un commerçant, car il vend des biens qu'il n'a pas produits, transformés ou réparés.

L'artisan est libre de choisir son statut juridique entre personne morale et personne physique. Le régime de micro-entrepreneur n'est pas un régime juridique mais un régime fiscal.

## Nomenclature sectorielle

L'artisanat est un ensemble d'une grande diversité.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat distingue 3 ensembles et 10 grands secteurs artisanaux, eux-mêmes découpés pour une classification plus fine en 46 sous-secteurs :

- **Artisanal commercial et services aux particuliers :**
  - Alimentation
  - Equipement de la personne
  - Equipement de la maison
  - Soins à la personne
  - Loisirs et services divers
  - Transport
  - Automobile et cycles
- **Construction :**
  - Construction
- **Production et services aux entreprises :**
  - Services aux entreprises
  - Artisanat de production

Le tableau de la page suivante présente les 46 sous-secteurs

L'INSEE, sur la base du décret n° 98-247, distingue plus de 250 métiers classés en 4 secteurs :

Alimentation	Batiment	Fabrication	Services
Boucherie-charcuterie, poissonnerie, confiserie-chocolaterie, crèmerie-fromagerie, etc.	Maçonnerie, couverture, plomberie, chauffage, menuiserie, serrurerie, installations électriques, aménagements, finitions, terrassements, travaux divers, etc.	Travail de métaux, bois et ameublement, textile, cuir et habillement, imprimerie, arts graphiques, bijouterie, fabrication de prothèses, etc.	Taxi, ambulances, déménagement, réparation, blanchisserie, teinturerie, soins à la personne, nettoyage de locaux, etc.

Du fait de sa diversité, l'artisanat s'inscrit à la fois :

- Dans l'économie résidentielle en dotant le territoire de services à la personne et aux entreprises ou en produits du quotidien qui seront consommés localement.
- Dans l'économie productive en vendant hors de son territoire d'implantation sur les marchés nationaux ou internationaux

Les 2 économies sont complémentaires.

## 1.2. Répartition sectorielle des artisans du Pays d'Ancenis en 2021

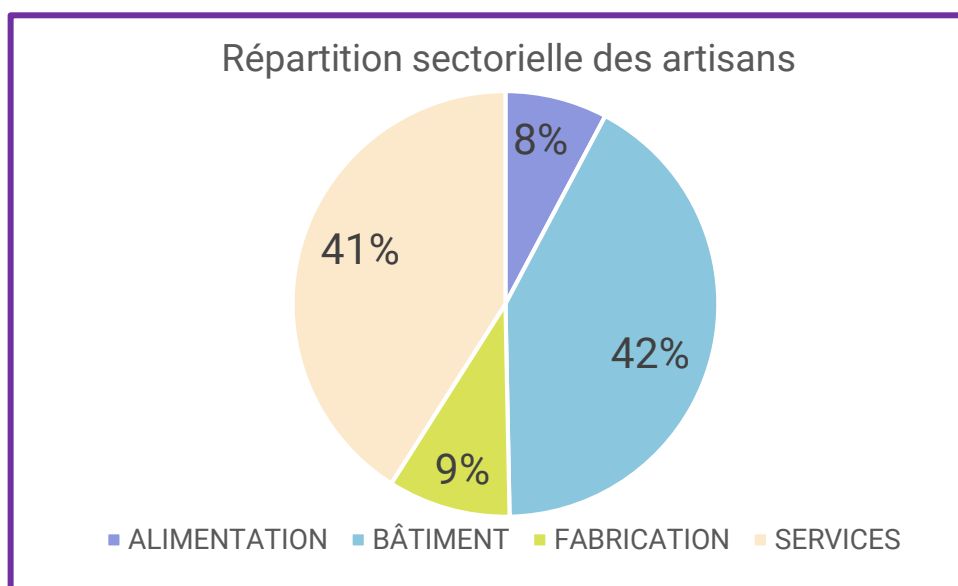
	Etablissements 01-2021	
	En nombre	En % du total
<b>Alimentation</b>	<b>125</b>	<b>8 %</b>
Boucherie-charcuterie	18	
Boulangerie-pâtisserie-chocolaterie	36	
Poissonnerie	1	
Restauration	69	
Transformation du thé et du café	1	
<b>Equipement de la personne</b>	<b>75</b>	<b>5 %</b>
Bijoux optique	22	
Habillement	33	
Services à la personne	20	
<b>Equipement de la maison</b>	<b>112</b>	<b>7 %</b>
Décoration et restauration	51	
Fabrication de meubles	17	
Réparation électroménager et informatique	31	
Services domestiques	13	
<b>Soins à la personne</b>	<b>152</b>	<b>9 %</b>
Coiffure	96	
Soins de beauté	56	
<b>Loisirs et services divers</b>	<b>67</b>	<b>4 %</b>
Fleurs	19	
Loisirs	4	
Photographie	32	
Services divers	12	
<b>Transport</b>	<b>32</b>	<b>2 %</b>
Services de déménagement	1	
Taxi et ambulance	31	
<b>Automobiles et motos</b>	<b>113</b>	<b>7 %</b>
Assistance et contrôle automobile	12	
Réparation automobile	97	
Réparation motos	4	



<b>Construction</b>	<b>674</b>	<b>42 %</b>
Aménagement, finitions	204	
Autres travaux de construction	8	
Charpente et menuiserie	110	
Couverture-étanchéité	54	
Installation électrique	68	
Maçonnerie	99	
Métallerie, serrurerie et autres installations	23	
Plomberie, chauffage	64	
Terrassement, génie civil	44	
<b>Services aux entreprises</b>	<b>108</b>	<b>7 %</b>
Activités graphiques	24	
Entretien et nettoyage	60	
Services aux entreprises	24	
<b>Artisanat de production</b>	<b>150</b>	<b>9 %</b>
Agroalimentaire	17	
Appareil médical	1	
Autres industries	5	
Caoutchouc plastique	8	
Industries du bois et du papier	8	
Machines et équipements	61	
Métallurgie et travail des métaux	28	
Produits minéraux non métalliques	15	
Récupération et traitement déchets	5	
Textile et cuir	2	
<b>Total tous secteurs confondus</b>	<b>1608</b>	<b>100 %</b>

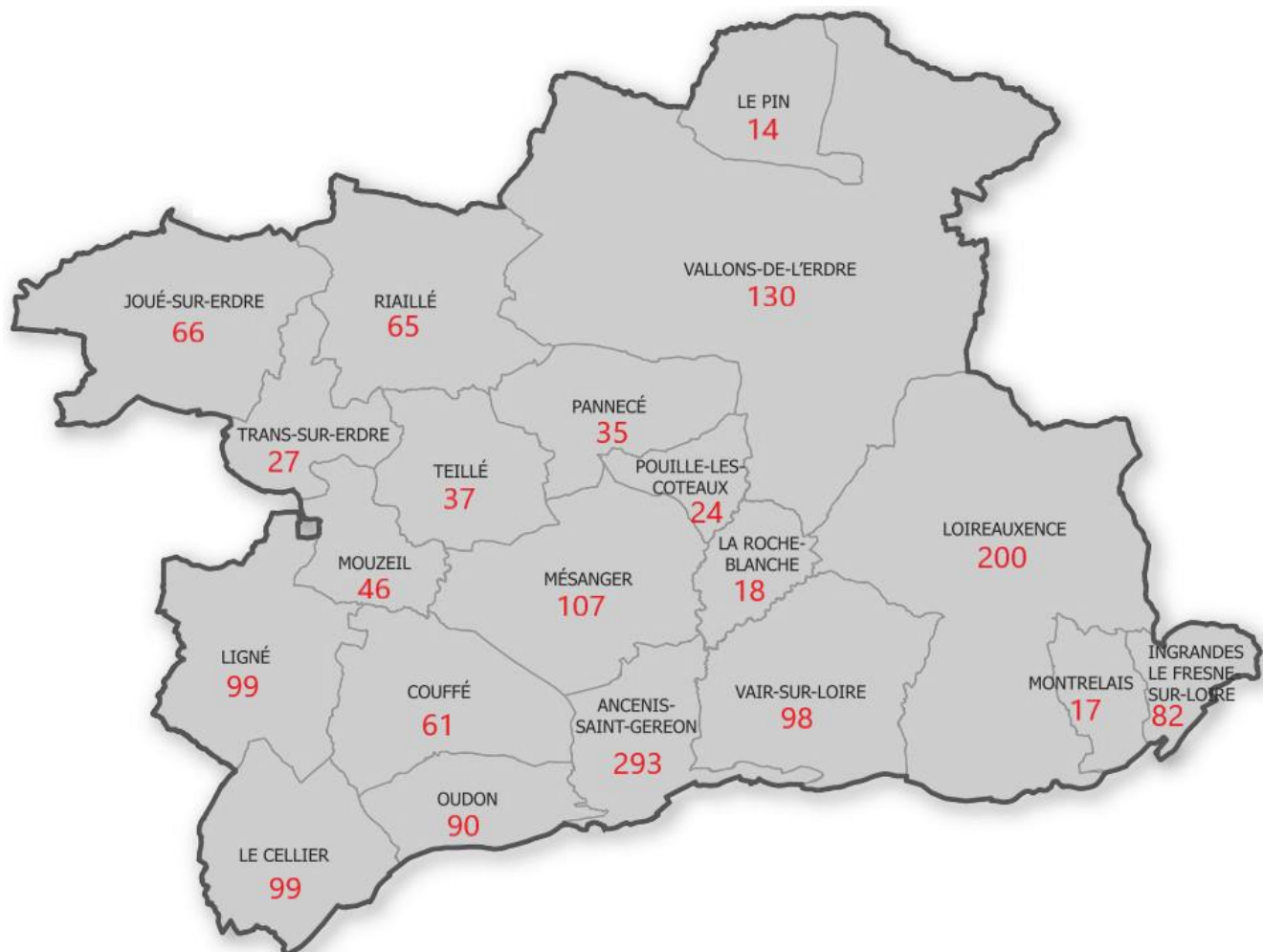
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le Pays d'Ancenis comptait 1 608 artisans. Comme au niveau national, le secteur principal est celui de la construction qui totalise 674 établissements soit 42% de l'effectif.

Viennent ensuite mais loin derrière l'artisanat de production (9%), les soins à la personne (9%) et l'alimentation (8%) :



### 1.3. Répartition par commune et grands secteurs des artisans du Pays d'Ancenis en 2021

La carte ci-dessous positionne les établissements artisanaux en nombre par commune :



Le tableau suivant précise pour chaque commune le nombre d'établissements artisanaux par secteur d'activité :

Étiquettes de lignes	Alimentation	Artisanat de production	Automobiles et motos	Construction	Équipement de la maison	Équipement de la personne	Loisirs et services divers	Services aux entreprises	Soins à la personne	Transport	Total général
ANCENIS-SAINT-GEREON	33	30	27	87	15	20	11	29	34	7	293
COUFFE	5	4	2	34	2	3	0	5	6	0	61
IN-GRANDES-LE FRESNE SUR LOIRE	6	11	5	24	12	6	7	4	6	1	82
JOUE-SUR-ERDRE	4	6	5	22	4	4	3	5	9	4	66
LA ROCHE-BLANCHE	2	1	1	7	1	1	0	3	2	0	18
LE CELLIER	13	6	12	46	4	4	3	3	4	4	99
LE PIN	0	2	0	7	0	1	1	2	1	0	14
LIGNE	8	8	7	44	8	3	5	5	9	2	99
LOI-REAUXENCE	11	18	12	98	18	10	5	7	18	3	200
MESANGER	4	8	4	53	10	6	5	5	10	2	107
MONTRE-LAIS	1	0	0	12	1	0	0	3	0	0	17
MOUZEIL	3	5	3	18	2	2	3	5	5	0	46
OUDON	12	6	3	39	6	2	4	10	6	2	90
PANNECE	0	3	2	17	4	2	0	5	2	0	35
POUILLE-LES-CO-TEAUX	2	2	3	10	2	1	1	1	2	0	24
RIAILLE	9	9	7	17	2	3	9	2	6	1	65
TEILLE	1	3	6	20	1	1	1	1	2	1	37
TRANS-SUR-ERDRE	1	2	1	12	5	0	0	1	5	0	27
VAIR-SUR-LOIRE	4	10	6	43	8	4	4	4	13	2	98
VALLONS-DE-L'ERDRE	6	16	7	64	7	2	5	8	12	3	130
<b>Total général</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>113</b>	<b>674</b>	<b>112</b>	<b>75</b>	<b>67</b>	<b>108</b>	<b>152</b>	<b>32</b>	<b>1608</b>

Ancenis-Saint-Géréon concentre naturellement le plus d'établissements avec 18% de ceux de l'intercommunalité, suivie par Loireauxence (12%) et Vallons de l'Erdre (9%)

La présence des artisans est-elle homogène sur le Pays d'Ancenis ou varie-t-elle sensiblement d'une commune à l'autre ? Pour répondre à cette question il nous a semblé intéressant de rapporter pour chaque commune le nombre d'établissements artisanaux au nombre d'habitants. On constate globalement un rapport relativement équilibré entre communes autour de **la moyenne de 24 artisans pour 1000 habitants pour l'ensemble du Pays d'Ancenis**, dans une fourchette qui varie de 15 pour Roche Blanche à 33 pour Ingrandes-Le Fresne. Le secteur du bâtiment se situe à une moyenne de 10 établissements pour 1000 habitants.

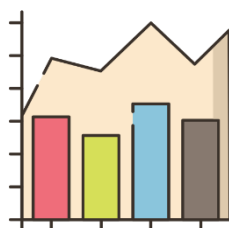
Commune	Nombre d'habitants (2019)	Nombre d'établissements artisanaux pour 1 000 habitants										Tous secteurs confondus
		Alimentation	Artisanat de production	Automobiles et motos	Construction	Equipe-ment de la maison	Equipe-ment de la per-sonne	Loisirs et ser-vices divers	Services aux entre-prises	Soins à la per-sonne	Trans-port	
ANCENIS SAINT GEREON	11037	3,0	2,7	2,4	7,9	1,4	1,8	1,0	2,6	3,1	1,0	26,9
COUFFÉ	2548	2,0	1,6	0,8	13,3	0,8	1,2	0,0	2,0	2,4	0,0	23,9
INGRANDES LE FRESNE	2665	2,3	4,1	1,9	9,0	4,5	2,3	2,6	1,5	2,3	2,6	33,0
JOUÉ-SUR-ERDRE	2561	1,6	2,3	2,0	8,6	1,6	1,6	1,2	2,0	3,5	1,2	25,4
LA ROCHE BLANCHE	1225	1,6	0,8	0,8	5,7	0,8	0,8	0,0	2,4	1,6	0,0	14,7
LE CELLIER	3974	3,3	1,5	3,0	11,6	1,0	1,0	0,8	0,8	1,0	0,8	24,7
LE PIN	750	0,0	2,7	0,0	9,3	0,0	1,3	1,3	2,7	1,3	1,3	20,0
LIGNÉ	5302	1,5	1,5	1,3	8,3	1,5	0,6	0,9	0,9	1,7	0,9	19,2
LOI-REAUXENCE	7480	1,5	2,4	1,6	13,1	2,4	1,3	0,7	0,9	2,4	0,7	27,0
MÉSANGER	4749	0,8	1,7	0,8	11,2	2,1	1,3	1,1	1,1	2,1	1,1	23,2
MONTRELAIS	840	1,2	0,0	0,0	14,3	1,2	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	20,2
MOUZEIL	1911	1,6	2,6	1,6	9,4	1,0	1,0	1,6	2,6	2,6	1,6	25,6
OUDON	3872	3,1	1,5	0,8	10,1	1,5	0,5	1,0	2,6	1,5	1,0	23,8
PANNECE	1409	0,0	2,1	1,4	12,1	2,8	1,4	0,0	3,5	1,4	0,0	24,8
POUILLÉ-LES-CÔTEAUX	1071	1,9	1,9	2,8	9,3	1,9	0,9	0,9	0,9	1,9	0,9	23,3
RIAILLÉ	2358	3,8	3,8	3,0	7,2	0,8	1,3	3,8	0,8	2,5	3,8	31,0
TEILLÉ	1804	0,6	1,7	3,3	11,1	0,6	0,6	0,6	0,6	1,1	0,6	20,5
TRANS SUR ERDRE	1094	0,9	1,8	0,9	11,0	4,6	0,0	0,0	0,9	4,6	0,0	24,7
VAIR SUR LOIRE	4764	0,8	2,1	1,3	9,0	1,7	0,8	0,8	0,8	2,7	0,8	21,0
VALLONS DE L'ERDRE	6480	0,9	2,5	1,1	9,9	1,1	0,3	0,8	1,2	1,9	0,8	20,4
<i>Ensemble du territoire</i>	67894	1,8	2,2	1,7	9,9	1,6	1,1	1,0	1,6	2,2	1,0	24,2

En Pays d'Ancenis il y a 24,2 établissements artisanaux pour 1 000 habitants.

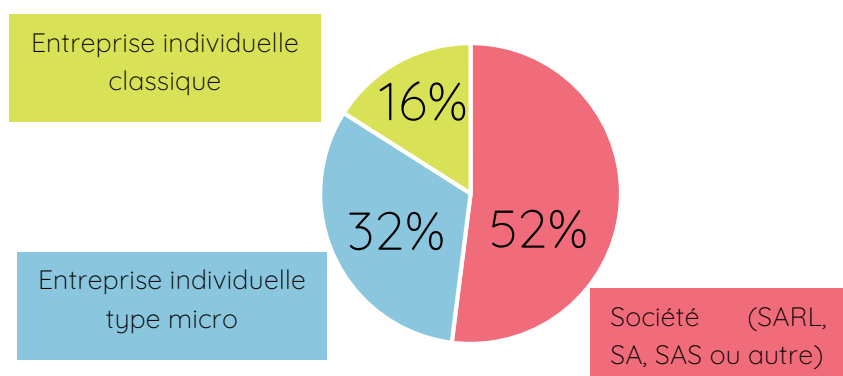
C'est légèrement supérieur à la moyenne régionale (19,4) et nettement supérieur à la moyenne départementale (10,7)

## 1.4. Répartition par statut juridique

Tous secteurs d'activité



**1 608**  
établissements



**83%** des sociétés  
de type SARL

**52 %** des établissements artisanaux sont des sociétés  
mais près d'un tiers sont des entreprises individuelles en ré-  
gime de microentreprise.

Par secteur d'activité (en %)

	Société	Entreprise individuelle type micro	Entreprise Individuelle classique	Total général
Alimentation	63	18	18	100 %
Artisanat de production	75	17	7	100 %
Automobiles et motocycles	78	14	8	100 %
Construction	57	26	16	100 %
Équipement de la maison	35	54	11	100 %
Équipement de la personne	16	64	20	100 %
Loisirs et services divers	32	37	30	100 %
Services aux entreprises	23	69	7	100 %
Soins à la personne	30	39	31	100 %
Transport	66	9	25	100 %
<b>Tous secteurs confondus</b>	<b>52</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>100 %</b>

Le statut société est dominant dans les secteurs de l'artisanat de production, de l'automobile, des transports, de l'alimentation. Le régime microentreprises est lui dominant dans les secteurs de l'équipement de la personne, des services aux entreprises et de l'équipement de la maison, d'une manière générale pour les activités dont les prestations sont essentiellement à base de main d'œuvre.

## 1.5. Répartition par année de création ou reprise de l'établissement

Parmi les établissements artisanaux actifs en 2021, 83% sont issus d'une création et 18% d'une reprise. L'âge des 1608 établissements artisanaux (au vu de leur date d'origine) se répartit comme suit :

Création ou reprise	En nombre	En %
<b>il y a moins de 5 ans</b> (entre 2017 et 2020 inclus)	711	44 %
<b>il y a entre 5 et 10 ans</b> (entre 2012 et 2016 inclus)	448	28 %
<b>il y a entre 10 et 15 ans</b> (entre 2007 et 2011 inclus)	215	13 %
<b>il y a plus de 15 ans</b> (en 2006 ou avant)	234	15 %
Total	1608	100 %

### 44 % des établissements actuels ont moins de 5 ans !

Un zoom sur l'âge des établissements artisanaux ayant un régime de micro-entrepreneur met en évidence le caractère récent de leur développement :

- Près de 70% des microentreprises ont moins de 5 ans
- **Parmi les établissements créés au cours des 5 dernières années, 50% étaient des microentreprises**

	Nombre de micro-entrepreneurs par classe d'âge	% de chaque classe d'âge parmi les micro-entrepreneurs	% d'entreprises en micro-entreprises par classe d'âge
moins de 5 ans	352	69	50
entre 5 et 10 ans	138	27	31
entre 10 et 15 ans	21	4	10
plus de 15 ans	0	0	0
TOTAL	511	100	

Si on exclut les microentreprises, la répartition des établissements par classe d'âge est plus équilibrée :

	Nombre d'établissements hors micro par classe d'âge	% de chaque classe d'âge parmi les établissements hors micro
moins de 5 ans	359	33
entre 5 et 10 ans	310	28
entre 10 et 15 ans	194	18
plus de 15 ans	234	21
TOTAL	1097	100



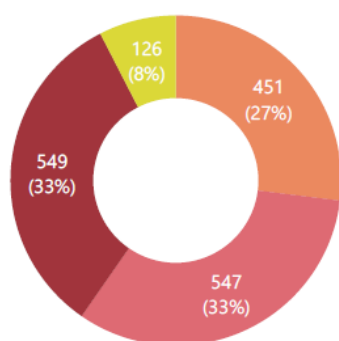
## 1.6. Autres caractéristiques

Ces éléments s'appuient sur les données statistiques fournies par la CMA (panorama 2022).

### 1.6.1 Part de l'artisanat dans économie marchande<sup>1</sup> (hors agriculture)

Elle est de 33 % (en nombre de maisons marchands) en Pays d'Ancenis, contre une moyenne de 24 % en Loire-Atlantique.<sup>2</sup>

### 1.6.2 Age des artisans (dirigeants et conjoints collaborateurs en 2020)

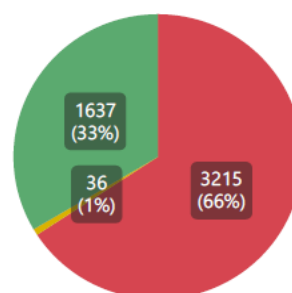


● 30 - 39 ans ● 40 - 49 ans ● 50 ans et plus ● Moins de 30 ans

Sur le Pays d'Ancenis 33% des artisans ont plus de 50 ans (36% en Loire-Atlantique)

### 1.6.3 Répartition des actifs (dirigeants – salariés)

Le Pays d'Ancenis compte 4 888 actifs dans le secteur artisanal. Ils sont répartis de la manière suivante :

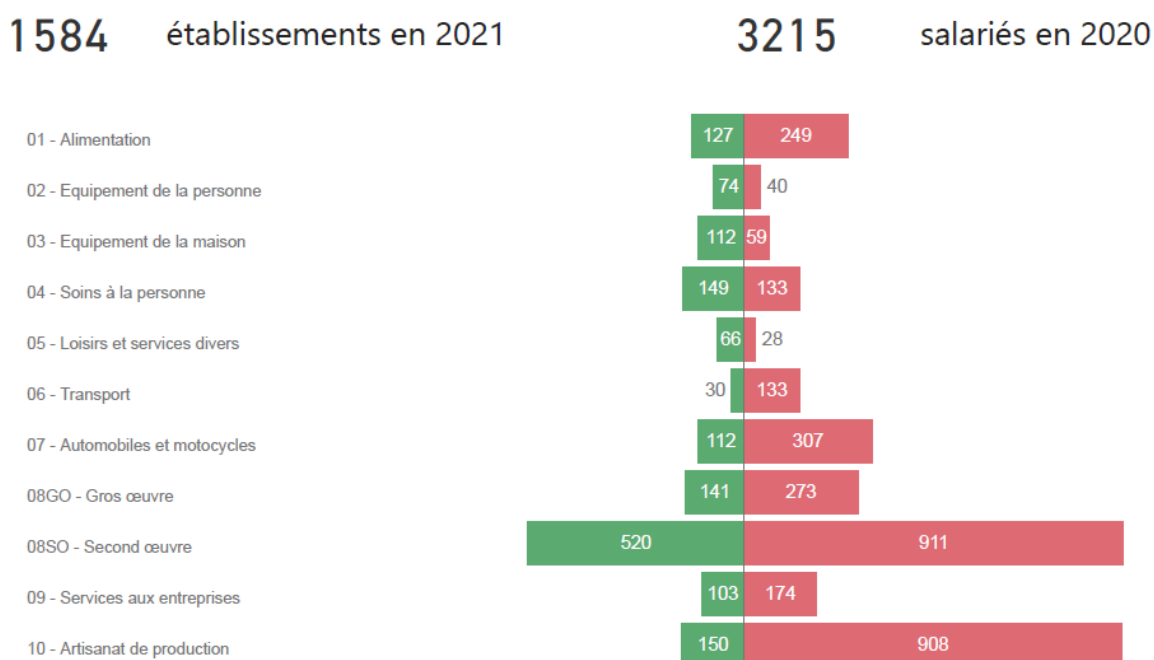


● Salariés ● Conjoints collaborateurs ● Dirigeants

<sup>1</sup> L'économie marchande se définit comme suit : les biens et services sont considérés comme marchands s'ils sont destinés à être vendus sur le marché à un prix calculé pour couvrir leur coût de production. Sont marchands tous les biens et services produits par les branches d'activité marchande, tous les biens et services importés à l'exception de ceux qui sont achetés directement à l'extérieur par les administrations publiques dans le cadre de leurs opérations courantes et par les ménages, et la partie de la production des branches non marchandes des administrations publiques et des institutions privées sans but lucratif au service des ménages – Source INSEE

<sup>2</sup> Nombre d'établissements recensés en 2019 dans le Répertoire des Métiers, classés par activité, comparé avec l'ensemble des établissements de la même année du REE de l'INSEE par activité pour l'économie marchande

## 1.6.4 Nombre de salariés par secteur artisanal

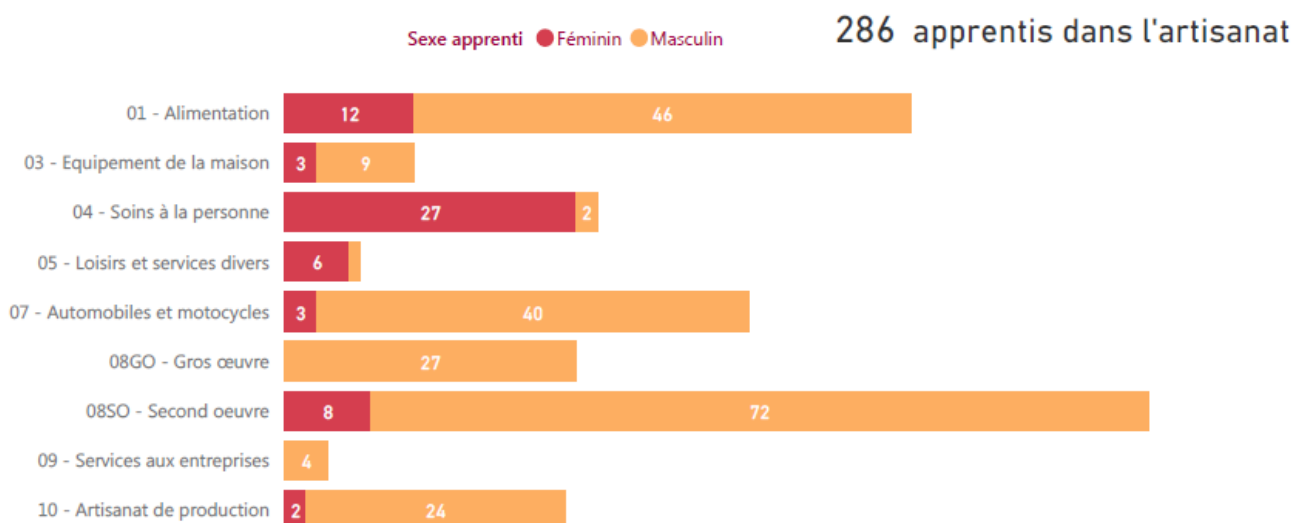


Le nombre de salariés employés par l'artisanat a augmenté de 9% sur les 10 dernières années (3215 en 2020 soit une moyenne de 5,4 salariés par établissement employeur).

Les métiers du bâtiment (Gros œuvre et second œuvre) et le secteur de la production sont les plus gros employeurs du monde de l'artisanat avec respectivement 37% et 28% du total des salariés.

## 1.6.5 Nombre d'apprentis par secteur artisanal

### Apprentis dans les entreprises artisanales en 2020



Le bâtiment est le premier secteur employeur d'apprentis (25% du total) suivi par l'alimentation et la réparation automobiles-cycles.

## CHAPITRE 2

# DYNAMIQUE DE L'ARTISANAT EN PAYS D'ANCENIS 2010 - 2021

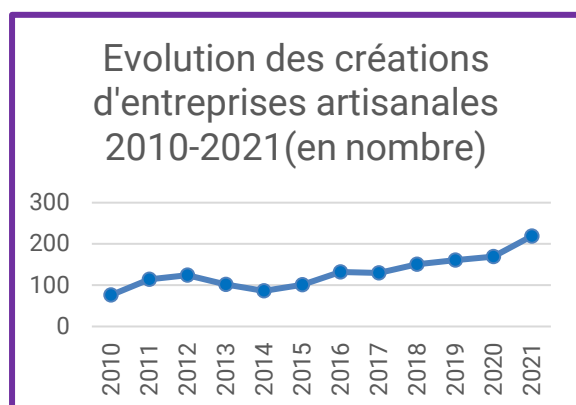
Nous avons cherché dans ce chapitre à caractériser la dynamique de l'artisanat sur le Pays d'Ancenis en analysant les **évolutions marquantes sur la dernière décennie**.

## 2.1 Evolution tous secteurs d'activité confondus

	Créations	Reprises	Arrêts	Solde (créations + reprises - arrêt)	Nombre d'établissements au 31-12
2010	76	16	85	7	1125
2011	114	9	77	46	1171
2012	124	19	88	55	1226
2013	102	21	92	31	1257
2014	86	20	100	6	1263
2015	101	7	110	-2	1261
2016	132	10	84	58	1319
2017	130	12	91	51	1370
2018	151	13	97	67	1437
2019	161	11	90	82	1519
2020	169	14	94	89	1608
2021	219	12	63	168	1776
Total	934	50	1071	658	
<b>Moyenne annuelle sur 12 ans</b>	<b>130</b>	<b>14</b>	<b>89</b>	<b>55</b>	

Globalement le nombre d'établissements passe de 1125 en 2010 à 1776 fin 2021 (+658). Cette évolution s'est réalisée sur les bases suivantes :

- Une moyenne de créations de **130 entreprises par an**, le nombre étant en croissance sensible sur les 3 dernières années.
- Une moyenne assez stable de **14 reprises par an**
- Une moyenne assez stable de **90 arrêts par an**



Le **solde net** des créations, reprises, arrêts est en moyenne positif de **55 établissements par an**, nombre en croissance sensible sur les 3 dernières

## 2.2 Evolution par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous ventile les soldes de croissance annuelle par secteur d'activité :

Secteur	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Solde total sur 12 ans
Alimentation	-2	3	7	4	2	0	4	-2	5	2	9	9	41
Artisanat de production	-2	4	6	1	7	-3	4	-1	4	1	7	10	38
Automobiles et motocycles	3	3	3	7	-1	-1	4	2	0	3	3	9	35
Construction	-8	29	17	9	-11	-13	16	10	27	36	25	68	205
Equipped de la maison	-2	0	6	-1	0	1	9	13	7	11	15	25	84
Equipped de la personne	2	3	2	-1	5	2	2	6	12	9	8	12	62
Loisirs et services divers	1	-2	2	2	-1	-1	7	5	6	3	4	5	31
Services aux entreprises	6	7	-1	-2	1	9	5	16	2	14	12	22	91
Soins à la personne	9	-1	14	10	3	3	4	1	5	0	8	8	64
Transport	0	0	-1	2	1	1	3	1	-1	3	-2	0	7
<b>Solde total tous secteurs confondus</b>	<b>7</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>31</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>	<b>58</b>	<b>51</b>	<b>67</b>	<b>82</b>	<b>89</b>	<b>168</b>	<b>658</b>

C'est le secteur du bâtiment qui en masse est le plus contributif à la croissance.

Par contre si on considère les évolutions en pourcentage, les secteurs chez lesquels la croissance du nombre d'établissements a été la plus forte sont ceux de **l'équipement de la personne, de l'équipement de la maison et du service aux entreprises dont le nombre a explosé**. Ces secteurs sont ceux où **la part de micro-entrepreneurs est la plus forte**, comme le montre le tableau suivant :

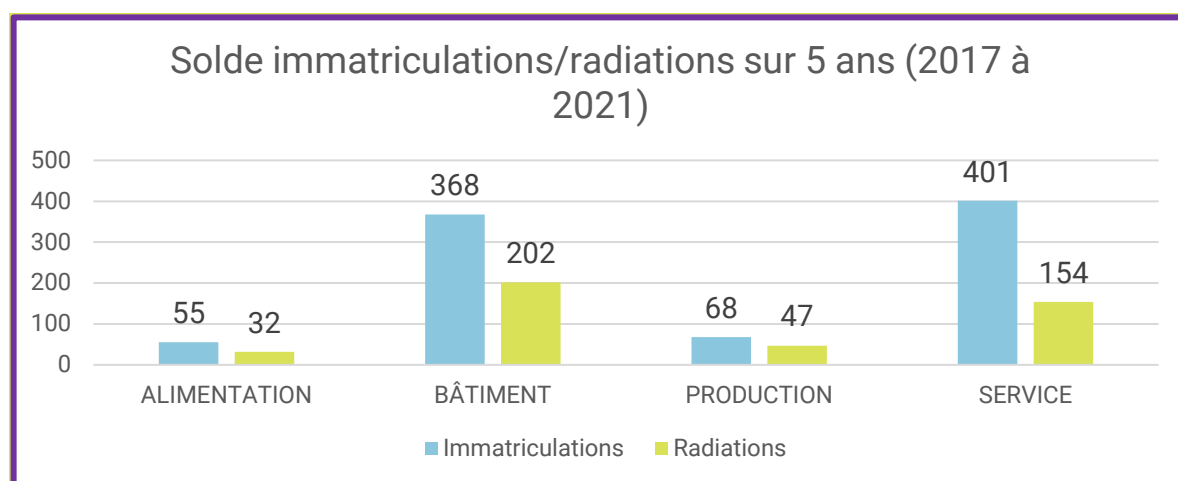
	Evolution 2010-2021 du nombre d'établissements	% d'entreprise individuelle type micro parmi les établissements du secteur
Services aux entreprises	272%	69%
Equipped de la personne	212%	64%
Equipped de la maison	149%	54%
Soins à la personne	81%	39%
Loisirs et services divers	72%	37%
Alimentation	71%	18%
Automobiles et motocycles	47%	14%
Construction	39%	26%
Artisanat de production	21%	17%
Transport	0%	9%
<b>Tous secteurs confondus</b>	<b>59%</b>	<b>32%</b>

Un regard plus précis sur les métiers en développement à l'intérieur de chaque secteur montre que figurent parmi les plus fortes évolutions les soins de beauté et la coiffure, la vente à emporter, la décoration-restauration, l'habillement, la réparation automobile.

## 2.3 Les secteurs les plus en croissance

	Nombre établissements en 2010	Nombre de créations en 12 ans	% d'évolution <sup>3</sup>	Nombre de créations ces 4 dernières années <sup>4</sup>	% de créations des 12 dernières années <sup>5</sup>
Alimentation	73	80	+ 110 %	32	40
Artisanat de production	124	135	+ 109 %	55	41
Automobiles et motocycles	77	72	+ 94 %	28	39
Construction	485	<b>685</b>	+ 141 %	304	44
Équipement de la maison	45	136	<b>+ 302 %</b>	75	<b>55</b>
Équipement de la personne	24	93	<b>+ 388 %</b>	52	<b>56</b>
Loisirs et services divers	39	63	+ 162 %	30	48
Services aux entreprises	29	140	<b>+ 483 %</b>	72	<b>51</b>
Soins à la personne	84	138	+ 164 %	43	31
Transport	32	23	+ 72 %	9	39
<b>Tous secteurs confondus</b>	<b>1012</b>	<b>1565</b>	<b>+ 155 %</b>	<b>700</b>	<b>45</b>

Les secteurs qui ont connu la plus forte évolution en pourcentage depuis 2010 sont aussi ceux qui ont connu la plus forte évolution sur les 4 dernières années



<sup>3</sup> du nombre d'établissements entre 2010 et 2021 lié aux créations (hors reprises et cessations)

<sup>4</sup> (2018, 2019, 2020 et 2021)

<sup>5</sup> ayant lieu pendant les 4 dernières années

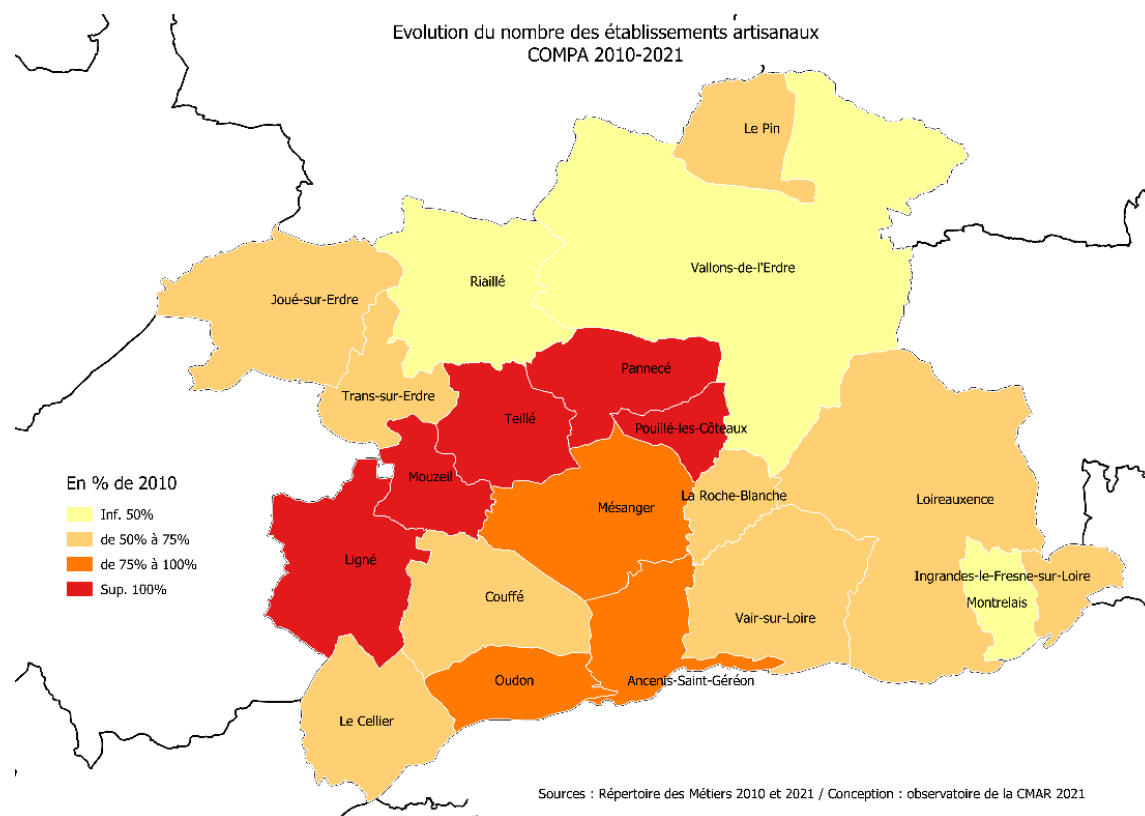


## 2.4 Les secteurs où le taux de reprise est le plus fort

	Nombre établissements en 2010	Nombre de reprises en 12 ans	Rapport nombre de reprises en 12 ans à nombre d'établissements existants en 2010
Alimentation	73	40	55 %
Artisanat de production	124	9	7 %
Automobiles et motos	77	11	14 %
Construction	485	46	9 %
Equipped de la maison	45	4	9 %
Equipped de la personne	24	1	4 %
Loisirs et services divers	39	11	28 %
Services aux entreprises	29	4	14 %
Soins à la personne	84	34	40 %
Transport	32	4	12 %
<b>Tous secteurs confondus</b>	<b>1012</b>	<b>164</b>	<b>16 %</b>

Les secteurs de l'alimentation et des soins à la personne sont ceux chez lesquels le renouvellement par reprise est le plus fort.

## 2.5 Dynamique géographique de l'artisanat



Voici pour comparaison l'évolution de la population dans les 20 communes du Pays d'Ancenis entre 2009 et 2010 (focus sur les 5 communes du Pays d'Ancenis ayant connu la plus forte hausse de l'artisanat) et le nombre d'établissements artisanaux pour 1 000 habitants (certaines communes ont en effet connu une faible hausse de l'artisanat mais sont malgré tout très bien dotées) :

	Evolution du nombre d'établissements artisanaux entre 2010 et 2021	Evolution totale de la population entre 2010 et 2021	Nombre d'établissements artisanaux pour 1000 habitants en 2021
Ancenis-Saint-Géréon	71%	12%	26,9
Loireauxence	49%	8%	29,3
Vallons-de-l'Erdre	35%	1%	20,7
Mésanger	70%	10%	23,4
Ligné	94%	18%	19,8
Le Cellier	50%	10%	25,5
Vair-sur-Loire	48%	13%	20,5
Oudon	70%	17%	23,6
Ingrandes-Le Fresne	49%	4%	31,2
Riaillé	25%	14%	27,3
Couffé	56%	13%	24,2
Joué-sur-Erdre	74%	20%	24,3
Mouzeil	100%	9%	25,8
Teillé	68%	5%	24,1
Pannecé	106%	6%	28,6
Trans-sur-Erdre	69%	14%	25,4
Pouillé-les-Côteaux	118%	25%	22,9
La Roche-Blanche	50%	10%	16,9
Montrelais	-6%	4%	23,5
Le Pin	56%	5%	19,6
<b>Pays d'Ancenis</b>	<b>63%</b>	<b>11 %</b>	<b>24,2</b>

L'annexe 2 présente avec des cartes l'implantation 2021 des établissements artisanaux par secteur d'activité avec un zoom sur les services aux entreprises, les soins à la personne et l'équipement de la maison.

## 2.6 Evolution de l'emploi salarié dans l'artisanat

En dix ans, l'emploi salarié dans l'artisanat a progressé de 9 %, soit une hausse de l'ordre de près de 300 emplois, quand en Loire-Atlantique, cet indicateur progresse de 14 % sur la même période.

Secteur	Emplois 2010	Emplois 2020	Evolution 2010-2020
Alimentation	204	249	22%
Equipped de la personne	44	40	-9%
Equipped de la maison	52	59	14%
Soins à la personne	118	133	13%
Loisirs et services divers	34	28	-18%
Transport	148	133	-10%
Automobiles et motocycles	307	307	0%
Construction	1 190	1 184	-1%
Services aux entreprises	94	174	85%
Artisanat de production	747	908	22%
<b>Ensemble</b>	<b>2 938</b>	<b>3 215</b>	<b>9 %</b>

Source : URSSAF emplois salariés 2010-2020

NB : Il ne s'agit que des emplois salariés. Or beaucoup d'entreprises artisanales n'ont pas de salarié (elles n'ont qu'un dirigeant qui crée son propre emploi). En vérité le volume total d'emplois en 2020 dans l'artisanat (emplois salariés et emplois des dirigeants cumulés) est plutôt de l'ordre de 4 800 (car 3 215 emplois salariés + 1 608 entreprises soit 1 608 dirigeants).

### EN RESUME

LE PAYS D'ANCENIS a connu les évolutions suivantes en 10 ans :

- Hausse de 60 % du nombre d'établissements artisanaux avec une explosion des micro-entrepreneurs qui représentent désormais 32% de l'effectif artisans
- Hausse de 10 % de l'emploi salarié dans l'artisanat (hors dirigeants)
- Hausse de 10% de la population

## CHAPITRE 3

# ENQUETE 2021 SUR LES ARTISANS DU PAYS D'ANCENIS

## 3.1 Contexte de l'enquête et caractérisation de l'échantillon enquêté

### Contexte de l'enquête

L'enquête a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre le Conseil de développement du Pays d'Ancenis et le service statistiques de la Chambre des métiers et de l'artisanat. Après élaboration en commun d'un questionnaire (cf. annexe 1), celui-ci a été adressé en octobre par la CMA aux établissements enregistrés au répertoire des métiers à la date du premier janvier 2021 et localisés sur le Pays d'Ancenis, en ligne ou sous format papier.

Cet envoi et trois relances échelonnées entre le 25 octobre et le 9 novembre ont permis de collecter 224 réponses, soit un **taux de retour de 14 %** (1 608 établissements recensés). Une trentaine de ces réponses ont été obtenues dans le cadre d'un entretien oral avec un membre de la commission économique du Conseil de développement.

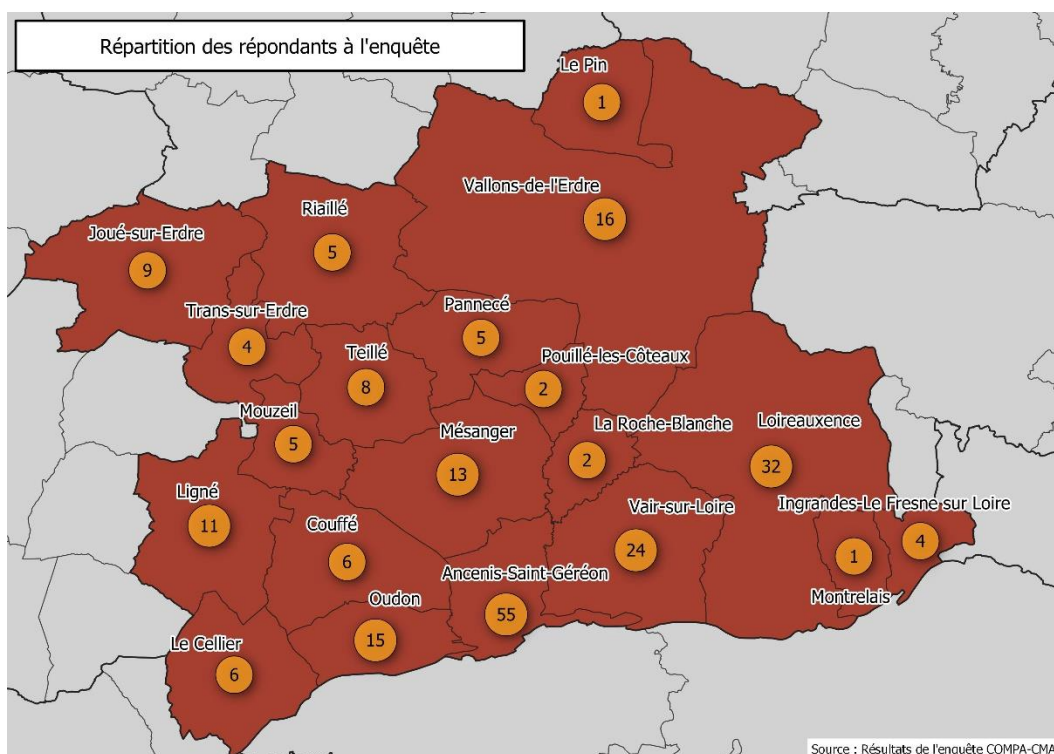
### Répartition des répondants comparée à celle des établissements

Le tableau ci-dessous montre une répartition des répondants par secteur d'activité représentative de la répartition des établissements. A noter toutefois un secteur construction un peu sous-représenté (31% contre 42%) et des secteurs comme l'équipement de la maison et l'artisanat de production davantage représentés.

SECTEUR	ETABLISSEMENTS 2021	REPARTITION	RECONDANTS	REPARTITION
Alimentation	125	8%	16	7%
Equipement de la personne	75	5%	10	5%
Equipement de la maison	112	7%	24	11%
Soins à la personne	152	9%	24	11%
Loisirs et services divers	67	4%	12	5%
Transport	32	2%	6	3%
Automobiles et motocycles	113	7%	21	9%
Construction	674	42%	69	30%
Services aux entreprises	108	7%	14	6%
Artisanat de production	150	9%	28	13%

Source : Répertoire des Métiers des Pays de la Loire (2021) & enquête pour le Conseil de développement

Comme le montre la carte ci-dessous toutes les communes du Pays d'Ancenis sont représentées dans l'échantillon des répondants à l'enquête.



La répartition par statut juridique des répondants est également très proche de celle des établissements :

Statut	Parmi tous les établissements 2021		Parmi les répondants	
	En nombre	En %	En nombre	En %
Société (SARL, SAS ou autre)	836	52	121	54
Entreprise individuelle type micro	511	32	68	30
Entreprise individuelle classique	261	16	35	16
TOTAL	1608	100	224	100

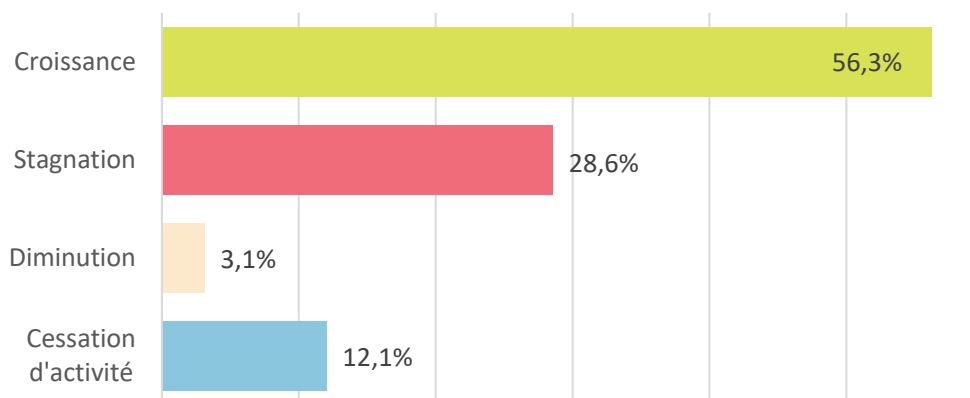
Globalement l'échantillon des répondants à l'enquête est représentatif de la répartition des artisans par secteur d'activité, par commune et par statut juridique.



## 3.2 Les perspectives de développement et les freins au développement

### 3.2.1. Perspectives de développement à 5 ans

#### Tous secteurs confondus



- **Plus de la moitié des établissements (56%) prévoient une croissance de leur activité dans les 5 ans**, 29% une stabilité et 3% une diminution.
- **12 % des répondants indiquent qu'ils vont cesser leur activité**, ce qui représente 27 établissements artisanaux. Parmi eux, 7 auraient déjà identifié un repreneur potentiel, 5 sollicitent une aide et les autres n'ont pas donné davantage de précisions. 10 de ces 27 établissements sont des micro-entrepreneurs (soit 37 %, pour rappel les micro-entrepreneurs représentent 30 % des répondants à l'enquête et 32 % des artisans du territoire).

#### Par secteur

	Croissance	Stagnation	Diminution	Cessation d'activité	Total général
Alimentation	50%	31%	0%	19%	100%
Artisanat de production	71%	11%	4%	14%	100%
Automobiles et motocycles	38%	33%	5%	24%	100%
Construction	58%	29%	3%	10%	100%
Equipement de la maison	54%	29%	0%	17%	100%
Equipement de la personne	60%	10%	10%	20%	100%
Loisirs et services divers	58%	42%	0%	0%	100%
Services aux entreprises	57%	43%	0%	0%	100%
Soins à la personne	67%	25%	4%	4%	100%
Transport	0%	67%	17%	17%	100%
<i>Tous secteurs confondus</i>	<b>56%</b>	<b>29%</b>	<b>3%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

Les établissements appartenant à l'artisanat de production semblent les plus optimistes (71% envisagent une croissance dans les 5 ans) suivis par ceux des soins à la personne (67%). En revanche, aucun établissement de transport ne prévoit de croissance, cette information étant à relativiser compte tenu du faible nombre de répondants dans ce secteur.

Les perspectives de cessations d'activité sont plus marquées dans les secteurs de l'alimentation, de l'automobile et de l'équipement de la personne

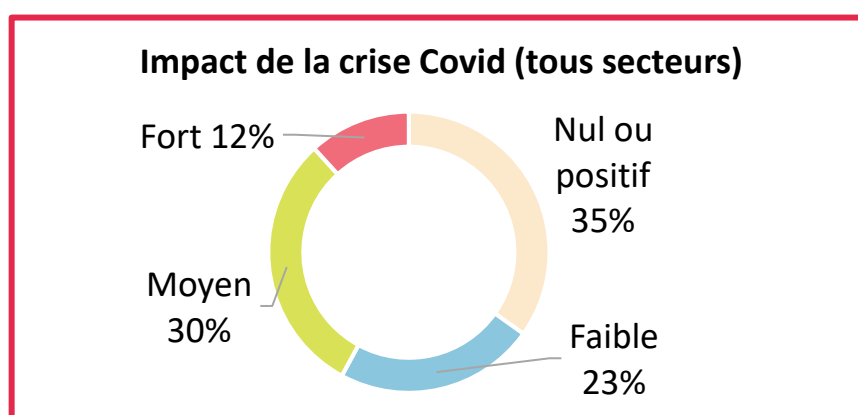
#### Par statut juridique

	Croissance	Stagnation	Diminution	Cessation d'activité	Total général
Société (SARL, SA, SAS ou autre)	61%	29%	3%	7%	100%
Entreprise individuelle type micro	51%	31%	3%	15%	100%
Entreprise individuelle classique	49%	23%	3%	26%	100%
Total général	56%	29%	3%	12%	100%

Les perspectives de croissance sont plus marquées chez les établissements ayant un statut de société que chez les entreprises individuelles. Les cessations d'activité dans les 5 ans sont aussi plus marquées chez les entreprises individuelles, ce statut étant en diminution au profit du statut de société.

### 3.2.2. Impact de la crise Covid

#### Tous secteurs



Près de 60% des établissements considèrent que la crise covid a eu un impact faible ou nul sur leur activité. Ce taux dépasse 70% dans les secteurs de la construction et des services aux entreprises. Par contre l'artisanat de production, l'équipement de la personne et l'équipement de la maison paraissent avoir été davantage touchés. Cf. annexe 3

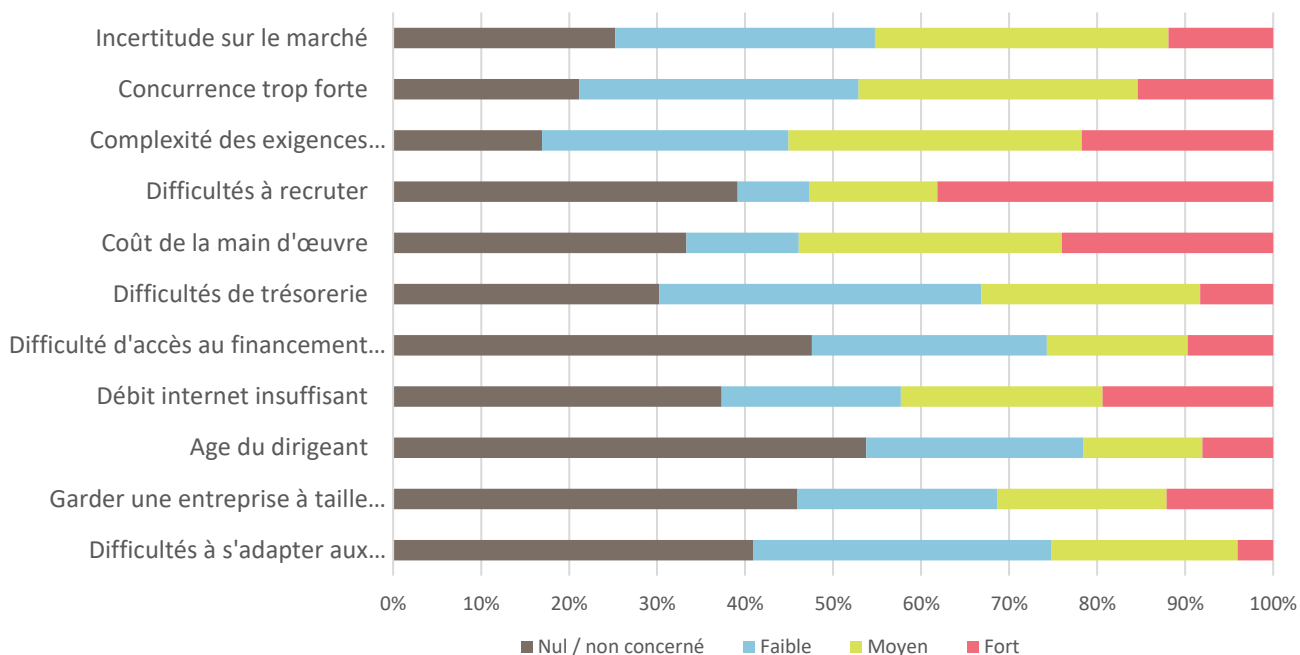
L'examen par statut juridique montre que globalement les entreprises individuelles ont été impactées de manière forte plus nettement que les sociétés. Cf. annexe 4

A noter enfin que les entreprises ayant subi plus durement la crise sont plus présentes dans celles qui envisagent une cessation d'activité

### 3.2.3. Freins au développement perçus

11 items étaient proposés comme freins potentiels au développement de l'entreprise et il était demandé d'apprécier pour chacun d'eux force avec laquelle ils étaient ressentis. Toutes entreprises confondues, les réponses figurent dans le tableau ci-dessous :

Tous secteurs



Les freins dominants perçus sont les suivants :	Fort	Moyen	Total des 2
Difficulté à recruter	38%	14%	53%
Coût de la main d'œuvre	24%	30%	54%
Complexité exigences réglementaires	22%	32%	54%
Débit internet	19%	23%	42%
Concurrence trop forte	15%	32%	47%
Incertitude sur le marché	12%	33%	45%

A noter que cette hiérarchie des freins est identique à celle identifiée pour les « entreprises de moins de 10 salariés » dans l'étude que nous avons réalisée en janvier 2019 « Agir sur les freins au développement des entreprises du Pays d'Ancenis ».

Les freins relatifs à l'immobilier ne sortent pas en majeur : La connaissance et la disponibilité de l'offre ne concerne pas les artisans qui n'ont pas de projet de nouvelle implantation. Seul le coût de l'immobilier est perçu par 28% comme un frein fort notamment sensible chez les artisans en location :

Freins immobiliers	Fort	Moyen	Total des 2
Méconnaissance de l'offre immobilière	7%	11%	18%
Disponibilité de l'offre immobilière insuffisante ou inadaptée	18%	9%	27%
Coût de l'immobilier	28%	12%	39%

Par contre pour les artisans ayant un projet immobilier, les freins immobiliers sont très sensibles : Un tiers soulignent une méconnaissance de l'offre immobilière, 50% une disponibilité inadaptée et 65% considèrent le cout de l'immobilier comme un frein moyen ou fort :

Freins immobiliers si projet immobilier Oui	Fort	Moyen	Total des 2
Méconnaissance de l'offre immobilière	15%	17%	32%
Disponibilité de l'offre immobilière insuffisante ou inadaptée	38%	12%	50%
Coût de l'immobilier	50%	15%	65%

### Par grand secteur d'activités

La hiérarchie des freins ressentis peut être différente selon les secteurs d'activité. Ainsi apparaissent en freins majeurs :

#### ALIMENTATION :



- 1- Difficulté à recruter
- 2- Coût de la main-d'œuvre

#### BATIMENT :



- 50 % difficulté à recruter
- 37 % coût de l'immobilier
- 24 % offre immobilière insuffisante

#### PRODUCTION :



- 1 - Incertitude sur le marché
- 2 - Difficulté à recruter
- 3 - Complexité des exigences réglementaires

#### SERVICES :



- 33% Difficulté à recruter

### Par statut juridique

Les artisans ayant un statut de microentreprise (qui correspond dans un certain nombre de cas à une étape 1 de la vie d'entreprise) ont également une hiérarchie spécifique des freins avec 3 dominantes : Difficulté d'accès au financement bancaire, incertitude sur le marché, concurrence trop forte.

**Il est enfin intéressant de noter que hors statut de microentreprise les difficultés de trésorerie et les difficultés d'accès au financement bancaire ne sont ressenties comme fortes que chez 5% des entreprises, ce qui est plutôt rassurant en phase post-covid.**

*NB Les tableaux d'analyse des freins par secteur d'activité et statut juridique figurent en annexe 5*

### 3.3 L'immobilier et les parcours résidentiels

La caractérisation de l'immobilier d'entreprise dans le monde de l'artisanat et celle plus précisément des nouveaux projets était un des objectifs de l'enquête. Après le descriptif de caractéristiques générales concernant la réalité actuelle nous avons analysé au paragraphe 334 les projets immobiliers envisagés dans les 5 ans.

#### 3.3.1. Localisation actuelle des sièges d'établissement

La répartition des localisations de sièges des établissements tous secteurs confondus est la suivante :

	Centre-ville centre bourg	Entrée de ville/quartier d'habitat	Zone d'activités	Hameau	Total
Tous secteurs confondus	<b>38 %</b>	<b>14 %</b>	<b>21 %</b>	<b>28 %</b>	100 %

L'analyse par secteur d'activité (tableau ci-dessous) montre sans grande surprise des différences dans la localisation préférentielle :

- Alimentation : Dominante centre bourg
- Bâtiment : Dominante hameaux
- Production : Dominante zones d'activités et Centre-ville
- Services : dominante centre bourg

	Centre-ville/ centre bourg	Entrée de ville/quartier d'habitat	Zone d'activités	Hameau	Total
Alimentation	<b>39 %</b>	17 %	17 %	28 %	100 %
Bâtiment	7 %	18,5 %	18,5 %	<b>56 %</b>	100 %
Production	<b>41 %</b>	0 %	<b>37 %</b>	22 %	100 %
Services	<b>45 %</b>	16 %	18 %	21 %	100 %
Tous secteurs confondus	<b>38 %</b>	<b>14 %</b>	<b>21 %</b>	<b>28 %</b>	100 %

Le poids de la localisation en hameau nous a surpris : elle concerne essentiellement des métiers qui n'ont pas besoin de vitrine, qui n'ont pas besoin de locaux très importants et qui souhaitent limiter le coût de l'immobilier. 43% des microentreprises ont leur siège dans un hameau.

Par ailleurs le tableau ci-dessous confirme que la part des localisations en zone d'activité est croissante avec le chiffre d'affaires : Les ¾ des établissements dont le CA est supérieur à 800K€ ont leur établissement en zone d'activité.

	Centre-ville/centre-bourg	Entrée de ville/quartier d'habitat	Hameau	Zone d'activités	Total général
Inf. à 100 000 €	37 %	14 %	44 %	5 %	100 %
de 100 à 200 000 €	49 %	15 %	28 %	8 %	100 %
de 200 à 400 000 €	32 %	18 %	21 %	29 %	100 %
de 400 à 600 000 €	<b>55 %</b>	11 %	11 %	23 %	100 %
de 600 à 800 000 €	12 %	5 %	18 %	<b>65 %</b>	100 %
Sup. 800 000 €	15 %	12 %	0 %	<b>73 %</b>	100 %
<b>Tous types de CA confondus</b>	34 %	14 %	27 %	25 %	100 %

### 3.3.2. Types « d'hébergement » actuel et évolution

Tous secteurs confondus

Localisation aujourd'hui	Nombre de répondants	Répartition
Domicile	73	33 %
Location individuelle	63	28 %
Location collective	2	1 %
Propriétaire de mon local	49	22 %
Autre	7	3 %
Non communiqué	30	13 %
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>100 %</b>

La part des artisans en location est élevée mais son interprétation comporte une ambiguïté : un certain nombre d'entreprises artisanales sont locataires d'une SCI dont le chef d'entreprise est propriétaire...et dans cette situation quelle case a été cochée ?

**C'est dans le secteur du bâtiment que le poids de l'hébergement à domicile est le plus important (46%) :** nous avons vu que cela correspondait souvent à la première phase du cursus d'entreprise. Par contre la formule location est dominante dans les secteurs de l'alimentation et des services.

	Domicile	Location	Propriétaire de mon local	Total général
ALIMENTATION	29 %	42 %	29 %	100 %
BATIMENT	46 %	28 %	27 %	100 %
PRODUCTION	44 %	33 %	22 %	100 %
SERVICES	34 %	40 %	26 %	100 %
<b>Tous secteurs confondus</b>	<b>39 %</b>	<b>35 %</b>	<b>26 %</b>	<b>100 %</b>

L'examen des localisations par statut juridique permet de distinguer la spécificité du monde des micro-entrepreneurs : **Ceux-ci exercent leur métier à près de 80% à leur domicile** et seulement 4% sont propriétaire d'un local hors domicile. Hors micro entrepreneurs, ce sont les hébergements dédiés, en location ou en propriété, qui sont dominants :

	Domicile	Location	Propriétaire de mon local	Total
Micro-entrepreneurs	77 %	17 %	4 %	100 %
Entreprises hors micro	26 %	41 %	33 %	100 %
Tous statuts confondus	39 %	36 %	25 %	100 %

Le tableau ci-dessous qui situe les localisations au regard de l'âge des entreprises montre clairement le **poids de l'hébergement à domicile durant les 5 premières années**, poids qui décline ensuite avec l'âge de l'entreprise. On note une évolution parallèle, mais croissante dans le temps, du poids du local dédié en propriété.

Créés ou reprises	Domicile	Location	Propriétaire de mon local	Total
<b>il y a moins de 5 ans</b> (entre 2017 et 2020 inclus)	54 %	32 %	<b>14 %</b>	100 %
il y a entre 5 et 10 ans (entre 2012 et 2016 inclus)	<b>35 %</b>	41 %	<b>24 %</b>	100 %
il y a entre 10 et 15 ans (entre 2007 et 2011 inclus)	<b>13 %</b>	35 %	<b>52 %</b>	100 %
il y a plus de 15 ans (en 2006 ou avant)	<b>19 %</b>	33 %	<b>48 %</b>	100 %
Total	39 %	35 %	26 %	100 %

**A la création** ou reprise des entreprises artisanales, la répartition des types d'hébergement est la suivante :

	Domicile	Location	Propriétaire de mon local	Total
ALIMENTATION	25 %	75 %	0 %	100 %
BATIMENT	61 %	28 %	11 %	100 %
PRODUCTION	42 %	42 %	16 %	100 %
SERVICES	40 %	46 %	14 %	100 %
Tous secteurs confondus	47 %	40 %	12 %	100 %



**Près de 50% des entreprises artisanales démarrent leur activité au domicile (plus de 60% dans les métiers du bâtiment) et 40% en location (75% dans les métiers de l'alimentation)**

### 3.3.3. Surface moyenne du local occupé à la création et aujourd'hui

	Surface moyenne du local occupé à la création	Surface moyenne du local occupé aujourd'hui
ALIMENTATION	155 m2	199 m2
BATIMENT	164 m2	514 m2
PRODUCTION	206 m2	487 m2
SERVICES	200 m2	286 m2
Tous secteurs confondus	184 m2	382 m2

Ce tableau permet plusieurs constats :

- Les locaux occupés à la création sont en moyenne modestes, de l'ordre de 180m2
- Le besoin de surface évolue dans le temps avec le développement de l'activité
- **C'est dans les secteurs du bâtiment (principalement pour le stockage) et de la Production (principalement pour le local de fabrication) que l'évolution du besoin de surface est la plus forte et « qu'en moyenne » ce besoin est le plus important.**
- 

### 3.3.4 Projet immobilier envisagé dans les 5 ans

Par projet immobilier on entend l'une des situations suivantes\_:

- Agrandissement d'un local existant
- Installation dans un nouveau local
- Installation sur un nouveau terrain avec un nouveau local
- 

#### 3.3.4.1 Entreprises ayant un projet immobilier dans les 5 ans

##### Tous secteurs confondus

	Nombre	En %
Oui	83	37 %
Non	122	54 %
Pas de réponse*	19	8 %
Total général	224	100 %

\*« Pas de réponse » peut s'interpréter par « Ne sait pas »

83 répondants à l'enquête envisagent un projet immobilier dans les 5 ans, ce qui correspond à un taux élevé de **37%** des répondants. Toutefois il faut admettre qu'un biais est possible si les artisans ayant des projets ont été plus motivés pour répondre à l'enquête.



## Par grand secteur d'activité

	Oui	Non	Pas de réponse	Total général
ALIMENTATION	24%	67%	10%	100%
BATIMENT	54%	41%	6%	100%
PRODUCTION	31%	51%	17%	100%
SERVICES	30%	63%	7%	100%
<i>Tous secteurs confondus</i>	<i>37%</i>	<i>54%</i>	<i>8%</i>	<i>100%</i>



C'est nettement dans le secteur du bâtiment que la volonté d'évolution sur l'immobilier est la plus affirmée : Plus d'un artisan sur deux déclare avoir un projet !

**Au regard du Chiffre d'affaires** les projets immobiliers sont sous-représentés dans la tranche basse : Seuls 20% des artisans qui font moins de 100000 € de CA ont un projet immobilier dans les 5 ans. Plusieurs explications à ce constat. Premièrement le niveau de CA est dépendant du type d'activité. Or certaines activités ne nécessitent pas forcément de locaux (déplacement chez le client, travail à domicile) et se retrouvent en partie dans les établissements à plus faible CA. Par ailleurs un artisan nouvellement installé dégagera un plus faible CA les premières années et n'aura pas les mêmes besoins en matière d'immobilier.

A noter que les porteurs de projet immobilier sont plus présents en pourcentage dans les entreprises ayant un statut de société (58%) que dans les entreprises individuelles (20%). Enfin les artisans actuellement en location sont plus intéressés par un projet immobilier (57%) que les artisans travaillant à leur domicile.

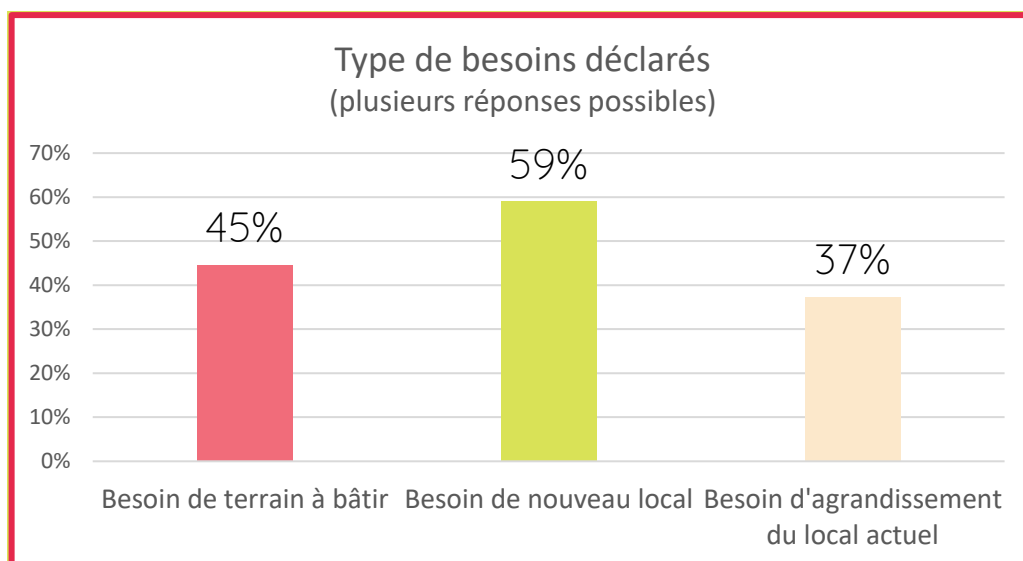
### 3.3.4.2 Délai pour la réalisation du projet immobilier

	0 à 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 5 ans	Total de ceux ayant précisé un délai
% parmi ceux ayant projet immobilier	30%	30%	18%	22%	100%

Parmi les artisans ayant un projet immobilier, 60% pensent le réaliser au cours des 2 prochaines années, ce qui laisse supposer une réflexion déjà bien avancée. **Notons cependant que près de la moitié des artisans en recherche, d'un terrain comme d'un local, le sont depuis plus d'un an : La bonne réponse au besoin n'est pas simple à satisfaire.**

### 3.3.4.3 Type de projet immobilier et surface souhaitée

L'enquête distinguait 3 types de projets immobiliers sur lesquels les 83 artisans concernés se sont répartis de la manière suivante :



Parmi les artisans ayant un projet immobilier, **45 %** (soit 37 répondants) seraient intéressés par un terrain, **59 %** par un nouveau local (soit 49 répondants) et **37 %** (soit 31 répondants) s'orienteraient davantage vers un agrandissement (*NB : le total de ces 3 chiffres excède 100 % car il était possible de cocher plusieurs de ces réponses*).

L'option agrandissement est plus présente dans le secteur de la production et des services aux entreprises, l'option terrain intéresse particulièrement le secteur de la construction.

1. Les surfaces de terrain à bâtir recherchées par les répondants sont pour 40% d'entre eux inférieures ou égales à 1000 m<sup>2</sup>. Les demandes de grands terrains se retrouvent principalement dans le secteur du Bâtiment.

	Nombre	%	Surface souhaitée				
			≤ 500 m <sup>2</sup>	De 501 à 1000 m <sup>2</sup>	De 1001 à 3000 m <sup>2</sup>	>3000 m <sup>2</sup>	Non précisé
<b>Total des besoins de terrains à bâtir</b>	<b>37</b>	<b>45%</b>	3	9	10	9	6

2. Les surfaces de local recherchées sur nouveau site par les répondants sont pour 54% d'entre eux inférieures à 200m<sup>2</sup>. Les demandes de grandes surfaces de locaux se retrouvent principalement dans les secteurs du Bâtiment suivi des Services.

Nature du besoin en local (surface souhaitée)

	Nombre	%	Surface souhaitée				
			≤ 200 m <sup>2</sup>	De 201 à 500 m <sup>2</sup>	De 500 à 1000 m <sup>2</sup>	>1000 m <sup>2</sup>	Non précisé
<b>Nouveau local</b>	<b>49</b>	<b>59%</b>	21	11	5	2	10
<b>Agrandissement local actuel</b>	<b>32</b>	<b>37%</b>	11	8	2	2	9

3. Enfin, parmi ceux qui ont précisé la taille souhaitée pour l'agrandissement de leur local actuel 48% visent 200m<sup>2</sup> ou moins seulement 9% plus de 1000m<sup>2</sup>.

### 3.3.4.4 Type de nouveau local souhaité et localisation (hors projets d'agrandissement)

	Nombre de projets	%	centre-ville/centre-bourg	Entrée de ville/quartier habitat	ZA	Hameau	Indifférent
Atelier	9	18%	1	1	7	0	1
Atelier + Stockage	4	8%	1	0	2	1	2
Commerce + Atelier	22	45%	4	5	16	1	3
Commerce + Atelier + Stockage	1	2%	0	0	1	0	0
Local commercial	6	12%	4	1	1	0	0
Stockage	5	10%	1	1	3	1	0
Non précisé	2	4%	0	1	1	0	0
<b>Total général</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

**L'atelier ou le lieu de stockage sont privilégiés par les répondants.** En effet, 73 % d'entre eux souhaitent investir dans un nouvel atelier (associé ou non à du stockage et à un local commercial) et 20 % dans un lieu de stockage, notamment dans les secteurs de la construction, de l'alimentation et de l'artisanat de production.

En revanche, le local commercial seul n'est sollicité que par 12 % des répondants (60 % dans le secteur des soins à la personne).

**63% des projets ont une implantation en zone d'activité parmi leurs choix (quelques-uns ont plusieurs choix possibles)**

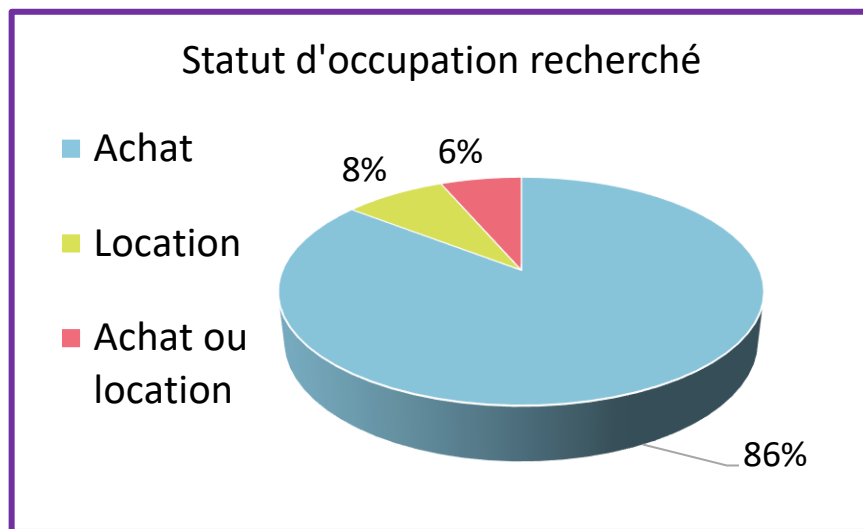
En ce qui concerne les **communes souhaitées** pour une nouvelle implantation 70% des artisans ne citent qu'une commune d'implantation dans leur souhait. Le nombre total de citations par commune s'établit comme suit :

Commune demandée	Nombre d'occurrence
Ancenis-St Géréon	30
Vair sur Loire	9
Mésanger	8
Ligné	7
Oudon	7
Le Cellier	6
Teillé	6
Couffé	5
Loireauxence	5
Autre	3
Pouillé les Coteaux	3
Roche Blanche	3
Mouzeil	2
Riaillé	2
Joué/Erdre	1

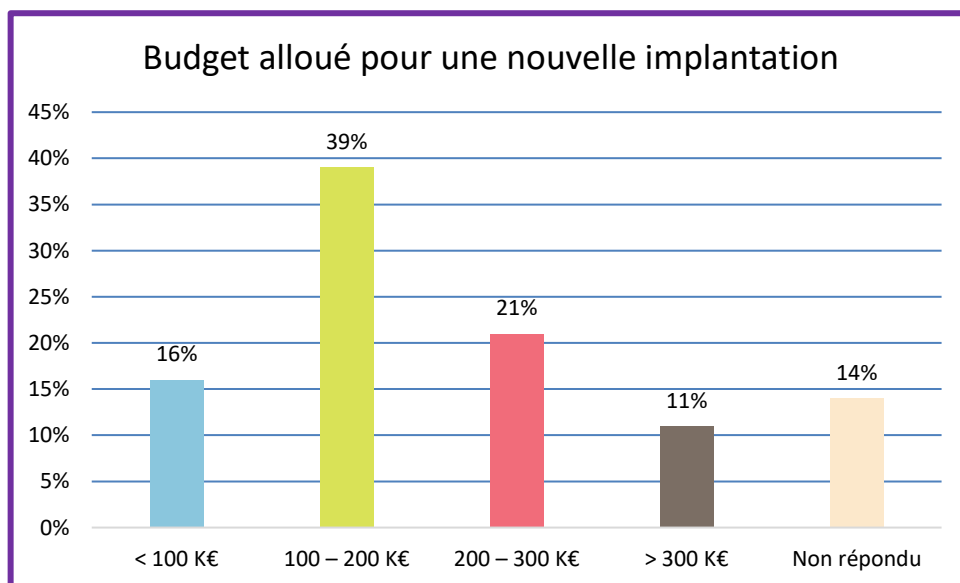


85 % des artisans souhaitent rester sur la commune où ils sont aujourd'hui, 71% de manière exclusive, avec 100% pour la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

### 3.3.4.5 Statut d'occupation recherché et budgets évoqués pour une nouvelle localisation



Une forte proportion des porteurs de projet de nouvelle implantation envisage de se porter acquéreur de leur nouveau local. Les budgets d'investissement correspondants se répartissent de la manière suivante :



Ceux qui envisagent une location la situent majoritairement entre 500 et 1500€ par mois.

### 3.3.4.6 Intérêt pour un village artisanal ou une copropriété

	Village Artisan			Local dans copropriété		
	Oui	Non	Vide	Oui	Non	Vide
En location	6	3	0	3	6	0
En achat	31	22	4	18	35	4
Total	35	23	4	19	39	4
%	56%	37%	6%	31%	63%	6%

Globalement la formule « village artisan » intéresse plus de 50% des artisans en recherche de nouvel emplacement. Cependant un local en copropriété n'a l'aval que de 31% d'entre eux.

Les 35 artisans ayant manifesté un intérêt pour un programme collectif type « village artisanal » se répartissent de la manière suivante :

	Commerce + Atelier	Atelier	Atelier + Stockage	Commerce	Commerce + Atelier + Stockage	Stockage	Total général
Construction	8	2	2		1	2	15
Automobiles et motocycles	3	1					4
Equipement de la maison	1	1			1		3
Equipement de la personne	2			1			3
Alimentation	1		1				2
Artisanat de production	1		1				2
Loisirs et services divers	2						2
Services aux entreprises	1			1			2
Soins à la personne	1						1
Transport				1			1
<b>Total général</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>35</b>

### 3.3.4.7 Souhait d'être accompagné pour la recherche d'un local ou d'un terrain

53% des artisans souhaitent être accompagnés dans la recherche de leur nouvelle implantation. Pour ces artisans les accompagnateurs cités par 70% d'entre eux sont la Compa et la mairie. Viennent ensuite les agents immobiliers et la CMA voir annexe 7.

### 3.3.5. Intérêt pour des services mutualisés

50% des artisans concernés par une nouvelle implantation ont indiqué être intéressés par des services mutualisés.

Les services cités ont été les suivants :

Services :	Nombre de citations
Salle de réunion	7
Services administratifs	8
Equipements administratifs	6
Entretien Nettoyage	21
Gestion des déchets	28
Autres	3

La gestion des déchets vient en numéro 1 suivie de l'entretien nettoyage

## 3.4 L'emploi

### 3.4.1 Les effectifs par entreprise artisanale

L'effectif moyen (y compris le dirigeant) des entreprises ayant répondu à l'enquête s'établit de la manière suivante selon les secteurs d'activité :

Secteurs	Effectif total moyen	Nombre moyen d'apprentis
Alimentaire	5,4	1,5
Equipement de la personne	1,1	0
Equipement de la maison	2,1	0,4
Soins à la personne	2,7	0,6
Loisirs et services divers	2,2	0,3
Transports	9,3	0
Automobiles et motocycles	4,4	0,8
Construction	8,9	0,9
Services aux entreprises	7,4	0,1
Artisanat de production	17,9	1,2
<b>Tous secteurs</b>	<b>7,0</b>	<b>0,7</b>

L'effectif moyen des entreprises artisanales ayant répondu à l'enquête est de 7 personnes dirigeant compris. Cet effectif moyen cache des disparités selon les secteurs d'activité : Les secteurs d'activité qui génèrent le plus d'emploi **par entreprise** sont l'artisanat de production, les transports et la construction.

**28 % des artisans ayant répondu à l'enquête ont des apprentis.** Les secteurs où le nombre d'apprentis **par entreprise** est le plus élevé sont l'alimentaire et l'artisanat de production, suivis par la construction et la réparation automobile.

### 3.4.2 Les projets de recrutement

Globalement **45%** des entreprises artisanales ayant répondu à l'enquête envisagent de recruter dans les 5 ans : Ces recrutements sont envisagés majoritairement dans les 12 prochains mois, le manque de visibilité suffisante et la prudence semblent être la règle pour les années suivantes.

	Nombre d'entreprises n'ayant pas annoncé d'embauche à venir	Nombre d'entreprises envisageant une embauche dans un délai de		
		Moins de 12 mois	1 à 2 ans	Plus de 2 ans
Alimentation	6	3	0	0
Bâtiment	17	18	1	3
Produits	8	8	0	0
Services	27	11	4	0
<b>Tous secteurs</b>	<b>58</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

Pour les 48 entreprises envisageant des embauches, le nombre total d'emplois créés serait de 150, soit une moyenne de 3 embauches par entreprise cachant des disparités. **Le plus gros recruteur serait le secteur du bâtiment suivi des services et de la production.**

	Volume d'embauches envisagé		
	Moins de 12 mois	1 à 2 ans	Plus de 2 ans
Alimentation	7	2	0
Bâtiment	61	5	6
Production	24	0	0
Services	23	20	0
<b>Tous secteurs</b>	<b>115</b>	<b>27</b>	<b>6</b>

## CHAPITRE 4

# L'ENQUETE AUPRES DES MUNICIPALITES DU PAYS D'ANCENIS



## 4.1 Objectifs et contexte de l'enquête

Comme nous l'avons déjà souligné, le monde artisanal irrigue l'ensemble des communes du Pays d'Ancenis et pour certaines d'entre elles il est le composant majeur du maintien de l'activité économique.

Il nous est donc apparu intéressant de se mettre à l'écoute des municipalités afin de mieux appréhender d'une part leur vision de l'artisanat et de son développement sur leur territoire, d'autre part leurs attentes dans ce domaine.

Vingt entretiens oraux ont donc été réalisés dans cette optique, majoritairement avec les maires, souvent assistés d'un adjoint plus particulièrement concerné par la vie économique de la commune. Nous résumons dans ce chapitre les principaux enseignements de ces rencontres.

## 4.2 Vision et suivi de l'artisanat par les mairies

**421** Sur la connaissance des artisans de la commune, la réponse dominante est « assez bien ». Seules 3 communes répondent « très bien ». 50% ont une liste actualisée des artisans de leur territoire, les autres n'ayant pas de liste ou pas de liste à jour. A la question sur l'existence d'un élu ou d'un agent municipal suivant plus spécialement l'activité économique de la commune, la réponse est oui dans 75% des cas.

**422** Il y a peu d'associations communales d'artisans, plutôt quelques ententes, notamment dans le secteur du bâtiment.

**423** Globalement la santé financière des artisans est perçue comme bonne. Parmi les métiers considérés comme les plus solides figurent ceux de la construction. Peu de citations de métiers fragiles : 2 fois la restauration, 1 fois les métiers d'art, une fois les soins à la personne « durant la période covid ».

**424** Toutes les communes considèrent l'artisanat comme un facteur important du dynamisme de leur territoire, les 2 critères les plus cités étant l'offre locale de services et le maintien d'une activité économique locale. Vient ensuite l'offre locale d'emploi, la contribution au budget de la commune paraissant accessoire. Les métiers dont le maintien paraît indispensable sont les métiers du bâtiment, les métiers de bouche, les services à la personne (Ex. coiffeur). Une commune a répondu : « tous, en particulier ceux qui créent du lien social ».

**425** En matière d'atouts ou d'insuffisances pour retenir ou attirer les artisans sur leur commune, la composante « disponibilités immobilières et foncières » est citée en majeur par la quasi-totalité des communes. Cette capacité d'accueil se décline d'une part en capacité d'offres de locations, d'autre part d'offre de terrains pour accession à la propriété. Sur ce dernier point, les insuffisances citées sont soit l'absence totale de terrains disponibles, soit l'absence de terrains à la bonne dimension (trop grands pour répondre aux besoins de certains artisans).

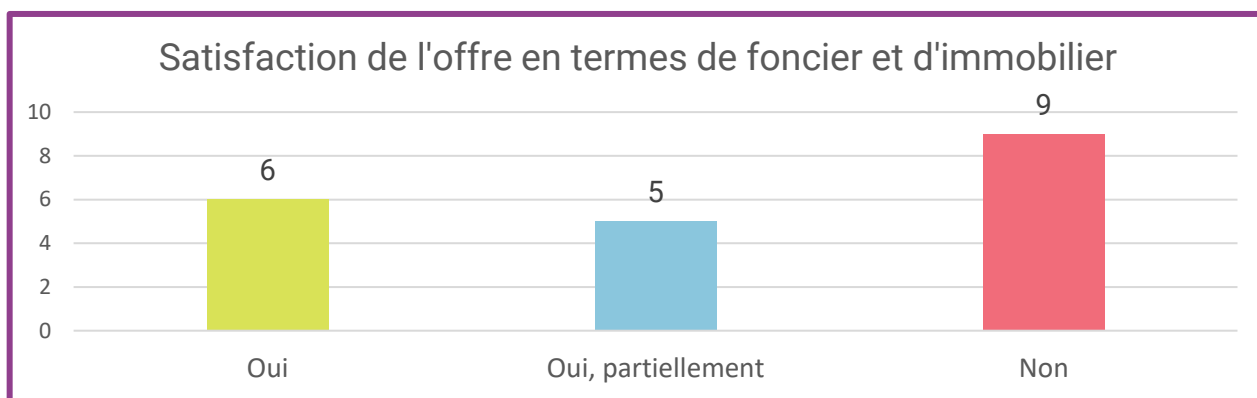
**426** A la question sur les sollicitations de la mairie par les artisans la réponse dominante est « parfois ». Cela peut concerner une création, un développement, un besoin immobilier, une médiation vis-à-vis de la Compa. Le renvoi sur l'intercommunalité qui a la compétence économique est quasi systématique avec le souhait de ne pas se désintéresser du sujet, considérant que la « vision communale » peut être complémentaire de la « vision Compa »

427 Les formes de soutien que les communes pensent pouvoir exercer vis-à-vis de l'artisanat citées sont les suivantes :

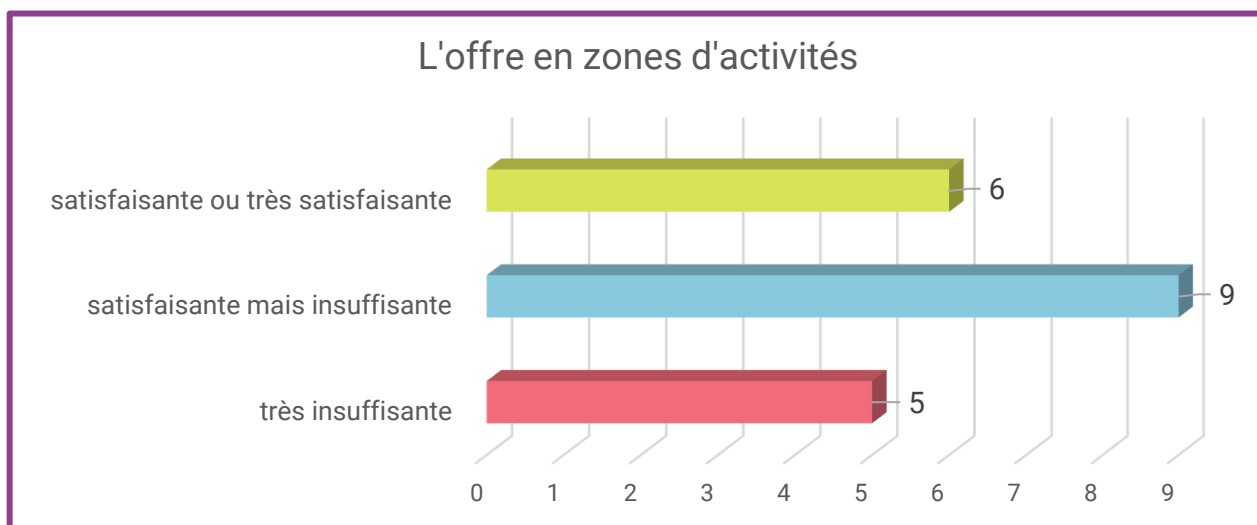
- Accompagner les artisans dans leur démarche auprès de la Compa pour un besoin immobilier. Dans certains cas apporter une aide au regard du cout de l'immobilier (en centre bourg)
- Apporter une aide au montage de dossiers, à l'approche réglementaire.
- Utiliser pour la collectivité locale les services des artisans locaux (notamment les métiers du bâtiment, les métiers de bouche).

### 4.3 Avis sur les parcours résidentiels (foncier et immobilier)

431 Votre commune dispose-t-elle de réponses suffisantes et adaptée aux artisans en matière de foncier et d'immobilier ?



En ce qui concerne **l'offre en zones d'activités**, l'appréciation est la suivante :



#### **432** Les insuffisances perçues concernent principalement :

- L'offre d'immeubles pour des locations
- L'offre de petits terrains de 500 à 1000 m<sup>2</sup>
- En mettant en avant dans un certain nombre de cas des réponses possibles en lien avec l'extension des ZA actuelles
- En étant conscient qu'un petit terrain aménagé a un cout au m<sup>2</sup> supérieur à celui d'un grand terrain.

**433** Les obstacles perçus à la correction des insuffisances qui sont cités : La stratégie de l'intercommunalité, le surcout des petits terrains, le Scot et la Loi climat et résilience d'aout 2021 avec le « zéro artificialisation nette des sols », les PLU.

**434** En ce qui concerne l'idée de réhabiliter des bâtiments agricoles à l'abandon pour les réaffecter à certains métiers de l'artisanat, une majorité de municipalités trouve l'idée pertinente dans le cadre du nouveau contexte zéro artificialisation des sols tout en mettant en avant l'obstacle PLU pour un changement d'usage. Serait à réserver à des métiers ou à des fonctions (stockage) ne nécessitant pas de visibilité. A associer éventuellement à la pose de panneaux solaires.

**435** Une majorité de municipalités se montre intéressée par la formule « village artisanal » (12 oui, 6 non) mettant en avant divers intérêts tels le partage de parking, de salle de réunion, de services...La maitrise d'ouvrage d'un tel projet pourrait être publique ou privée ou les 2 associés, le public assurant alors la définition du cahier des charges.

**436** Une majorité de municipalités pense également que la mutualisation de certains services entre artisans pourrait répondre à certaines attentes. Parmi les services cités : Réponse aux appels d'offres, secrétariat, comptabilité et administratif. Toutefois l'ampleur d'un tel mouvement leur parait limitée, beaucoup d'artisans étant très attachés à leur indépendance.

## 4.4 Collaboration Compa-mairies sur le développement économique

**441** Le transfert de compétence économique au niveau de l'intercommunalité réalisé dans le cadre de la loi Notre, avec notamment la responsabilité de la gestion des zones d'activités, est bien acté et n'est pas remis en cause. L'intérêt d'une vision globale pour veiller à un bon équilibre du territoire est mis en avant et le pôle développement économique est plutôt perçu comme accessible et réactif.

**442** Toutefois certains émettent le souhait de plus de souplesse avec une meilleure liaison Compa-communes : souhait que l'information circule mieux entre les 2 niveaux afin de trouver les solutions les plus adaptées. Dans cette optique les rôles respectifs des élus et techniciens Compa et mairies mériteraient d'être mieux définis ou mieux diffusés.

**443** Une majorité de communes pense que dans le respect des responsabilités de chacun, les liens entre Compa et mairies peuvent être améliorés. Sur les modalités de mise en œuvre d'améliorations diverses idées sont émises. Nous reprendrons certaines d'entre elles dans nos propositions du chapitre 7.3.

**444** Pour illustrer le côté perfectible des informations réciproques, près de 50% des municipalités n'ont pas une bonne connaissance de l'activité de l'Espace entreprendre du Pays d'Ancenis et de son rôle.

## 4.5 Les souhaits concernant les artisans de leur commune

Parmi les souhaits émis, nous relevons les idées suivantes :

- Des ateliers relais publics ou privés pour offrir des locations
- Des petits terrains de 500 à 1500 m<sup>2</sup> adaptés aux besoins des artisans qui veulent acheter
- Agrandir les ZA existantes avec possibilité de diviser les grandes parcelles
- Créer une cellule d'accompagnement pour les réponses aux marchés publics
- Redynamiser l'artisanat de bouche dans les bourgs et centre-ville
- Réfléchir aux métiers de demain, aux nouveaux enjeux et penser les formations correspondantes.
- Réaliser un annuaire des artisans par métier et par commune
- Veiller à une bonne intégration du service développement économique Compa lors des révisions de PLU
- Faire des ajustements sur le prix des terrains : niveau de prix, harmonisation
- Être en veille sur les cessations d'activité pour s'assurer la continuité par des reprises
- Veiller à l'équilibre territorial en facilitant l'implantation d'artisans dans les communes rurales
- Planifier des rencontres entre responsables du développement économique Compa et représentants des municipalités

## CHAPITRE 5

# LES ZONES D'ACTIVITES SUR LE PAYS D'ANCENIS

Nous rappelons manière synthétique dans ce chapitre la localisation des zones d'activités sur le Pays d'Ancenis et certaines de leurs caractéristiques, notamment leurs disponibilités actuelles et futures.

## 5.1 La localisation géographique des zones d'activités

### LES ZONES D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNALES SUR LE PAYS D'ANCENIS au 1er Janvier 2018



## 5.2 Caractéristiques et disponibilités des zones d'activités sur le Pays d'Ancenis

Version 2021							A vendre COMPA	
Nom et typologie de la zone	Commune	Etude de faisabilité	Acquisitions foncières	Etudes opérationnelles	Travaux	Commercialisation		
<b>ZONES MIXTES</b>								
<b>Quadrant Central</b>								
Savinière / Aubinière	Ancenis-Saint-Géréon						100%	0
Aufresne	Ancenis-Saint-Géréon						98%	2 867
Hermitage	Ancenis-Saint-Géréon						100%	0
Espace 23	Ancenis-Saint-Géréon						100%	0
Château Rouge	Ancenis-Saint-Géréon						100%	0
La Bricauderie	Ancenis-Saint-Géréon	?						
Aeropole	Mésanger/Ancenis-Saint-Géréon						97%	14 391
Aeropole (Extension 10 lots Terrain de grand passage)	Mésanger						86%	4 188
Aeropole (Extension Nord)	Mésanger						100%	0
Blanchardière	Mésanger						100%	0
Château Rouge	Mésanger						100%	0
Château Rouge (Extension)	Mésanger							
								21 446
<b>Quadrant Nord</b>								
Le Croisel / L'Erdre	Vallons de l'Erdre						100%	0
Le Croisel / L'Erdre (extension)	Vallons de l'Erdre							
Les Molières	Vallons de l'Erdre						20%	33 235
								33 235
<b>Quadrant Est</b>								
La Ferté	Loire-Auxence						100%	0
La Ferté (Extension)	Loire-Auxence							
Le Point du jour	Loire-Auxence						100%	0
Le Point du jour (Extension)	Loire-Auxence							
								0
<b>Quadrant Ouest</b>								
Les Relandières	Le Cellier						100%	0
Les Relandières Nord (Extension)	Le Cellier							
Les Coudrais	Ligné						79%	13 373
Les Mesliers Phase 1	Mouzeil						100%	
Les Mesliers Phase 2	Mouzeil							
								13 373
<b>Sous TOTAL Zones MIXTES</b>								68 054

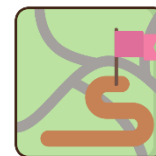
En orange : action non terminée en cours.

ZONES DE PROXIMITES			
<b>Quadrant Central</b>			
Fouquetière	Ancenis-Saint-Géréon		100% 0
Gendronière	Ancenis-Saint-Géréon		100% 0
Petit Bois	Mesanger		100% 0
Petit Bois (extension)	Mesanger		
Saint Anne	Pouillé les Coteaux	?	
La Fontaine	Vair-sur-Loire		88% 5 566
L'Erraud	Vair-sur-Loire		100% 0
			5 566
<b>Quadrant Nord</b>			
L'Erdre	Vallons de l'Erdre		79% 5 045
Les Fuzeaux	Riaillé		100% 0
Terrena	Riaillé	?	
La Gare	Pannecé		100% 0
La Sardinière	Le Pin	?	
Vielle Rue	Teillé		100% 0
Vielle Rue (Extension)	Teillé		
			5 045
<b>Quadrant Est</b>			
La Saulaie	Belligné	?	
Les Lilas	Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire		94% 2 832
Les Moncellières	Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire		94% 2 000
			4 832
<b>Quadrant Ouest</b>			
Le Plessis	Oudon		100% 0
Bel Air	Le Cellier		100% 0
Les Vallons d'Erdre	Joué sur Erdre		100% 0
La Cornilleterie (création)	Joué sur Erdre		
Beaucé	Ligné		100% 0
Le Charbonneau	Couffé		70% 11 342
			11 342
Sous TOTAL Zones PROXIMITE			26 785
<b>TOTAL</b>			<b>94 839</b>

Chiffres exprimés en m<sup>2</sup>



## 5.3 Commentaires



La situation des zones d'activités sur le Pays d'Ancenis est au deuxième semestre 2022 la suivante :

- 47 zones d'activités (24 mixtes\* et 23 de proximité\*) sont réparties sur 18 communes du territoire.
- Parmi ces zones d'activités, 22 sont saturées et n'ont plus de terrains disponibles, **10 ont de la disponibilité immédiate pour une surface totale de 95 000 m<sup>2</sup>** : 27 000 m<sup>2</sup> sur quadrant central, 38 300 m<sup>2</sup> sur quadrant nord, 24 700 m<sup>2</sup> sur quadrant ouest, 4 832 m<sup>2</sup> sur quadrant est.
- **15 zones (dont des extensions de zones existantes) sont en projet** ou en cours d'aménagement. La nouvelle surface disponible à 2 ans est évaluée à 60 hectares.



### Définitions :

**Zone mixte :** Une zone (ou un parc) mixte est constituée d'un mélange de type d'activités : commerciales, industrielles, artisanales, et de services.\*

Elles sont situées sur des axes de communication majeurs, à proximité du pôle central ou d'un pôle secondaire. Elles ne doivent pas accentuer le mitage urbain. Elles accueillent des lots de taille modeste mais aussi plus importante (lot jusqu'à 5 ha). Elles s'adressent en priorité à des PME, mais également des artisans pour l'activité desquels les zones de proximité ne seraient pas suffisamment bien adaptées. Il devra y avoir, sur chaque quadrant, en permanence, une zone mixte proposant des disponibilités suffisantes.

### **Zone de proximité :**

Aménagées en continuités urbaines, elles ont vocation à accueillir des implantations de taille modeste (lots inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup>). Elles s'adressent en priorité à des artisans dont l'activité est compatible avec la proximité des habitations. Il ne serait pas économiquement pertinent d'aménager une zone de proximité par commune, en revanche, les zones de proximité doivent être réparties au sein de chaque quadrant de façon à ce que les distances entre chaque centre bourg et une zone de proximité du quadrant n'excèdent pas 6 à 8 km.\*\*

\*<http://www.zonedactivite.com/dictionnaire/definition/223/Zone-mixte>

\*\*Projet de schéma directeur des zones d'activités – 2019 réalisé par KPMG

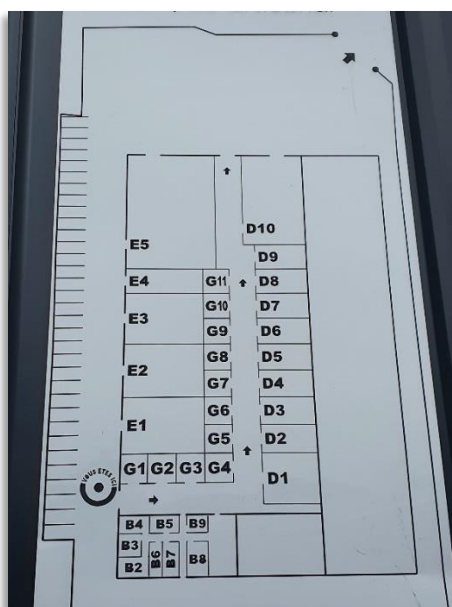
## CHAPITRE 6

# DES FORMULES INNOVANTES EN OFFRE IMMOBILIERE

Le concept « village d'artisans » s'est développé au cours des dernières années. L'idée consiste à regrouper plusieurs entreprises artisanales sur le même site avec des locaux modulables, des loyers attractifs, des services mutualisés, tout en favorisant les synergies inter-entreprises. Ces formules paraissent particulièrement bien adaptées pour le démarrage ou l'étape post-domicile de jeunes entrepreneurs.

A titre d'exemple nous présentons 2 réalisations de la région nantaise.

## 6.1 Le campus artisanal Stutz à Bouguenais



611 Historique

Une entreprise privée (Métalobil) acquiert un local accessible aux poids lourds mais trop grand pour ses propres besoins. Elle décide en avril 2021 de créer sur la partie dont elle n'a pas l'usage un campus artisanal ayant vocation à offrir en location des lots modulables permettant à des artisans d'exercer leur métier tout en bénéficiant de services communs. Le campus de 2000 m<sup>2</sup> offre aujourd'hui ses services à 25 locataires. Il est saturé et des artisans intéressés sont sur liste d'attente.

### **612 Descriptif de l'offre**

Le campus comporte des locaux pour usage de fabrication ou de stockage, modulables par déplacement de cloisons de 25 à 200m<sup>2</sup>. Une allée centrale et un circuit en périphérie du bâtiment permettent un accès poids lourd pour chaque atelier. Chaque local dispose d'une offre d'eau, d'électricité, d'un accès internet, de l'usage d'un transpalette avec possibilité d'aménager un box fermé qui tient lieu de bureau.

Plusieurs services sont en commun : parkings, évacuation des déchets, espace de coworking (réunions, travail au calme, réception de clients, pause-café, convivialité), un groupe WhatsApp d'entraide.

Chaque box est accessible 24h sur 24, 7 jours sur 7, la sécurité étant assurée par des caméras, un contrôle d'accès couloir et bureaux par badge. Chacun a la clé de son propre portail roulant.

### **613 Conditions tarifaires**

Les conditions de location sont simples : l'engagement de départ n'est que de 3 mois avec par la suite un préavis de 1 mois. Les tarifs mensuels 2022 incluant charges locatives, taxe foncière, signalétique, nettoyage des communs, accès au coworking et à internet et une place de parking sont les suivants :

Ateliers 25m<sup>2</sup> : 325€ HT ; 50m<sup>2</sup> 519€ HT ; 100m<sup>2</sup> : 906€ HT ; 150m<sup>2</sup> : 1294€ HT ; 200m<sup>2</sup> : 1682€ HT

Bureaux 7m<sup>2</sup> : 140€ HT ; 12m<sup>2</sup> : 240€ HT ; 19m<sup>2</sup> : 370€ HT ; 27m<sup>2</sup> : 530€ HT

A retenir : pas d'engagement longue durée et changement dimensions box sans frais.

### **614 Qui sont les locataires ?**

Des professions variées sont présentes : menuiserie, métallerie, plaquiste, restauration de meubles, importateur de café (local utilisé en stockage), luthier, graveur de vinyles, fabrication de mobiliers avec coquillages et résine etc...

La location sur le campus artisanal est souvent une étape qui se situe plutôt au début de la vie de l'entreprise. Il y a donc régulièrement du mouvement, soit en modification de surface (agrandissement) soit en départ définitif (en moyenne un locataire par trimestre). Dans ce cas une place se libère pour la file d'attente.

### **615 Duplication du modèle sur d'autres territoires**

Plusieurs villes sont intéressées pour dupliquer le modèle dans du bâtiment neuf ou du bâtiment rénové. Stutz est prêt à accompagner des projets et à les animer. Ils considèrent qu'un espace à 3-4 artisans peut s'autogérer, au-delà un temps partiel est souhaitable pour une fonction d'interlocuteur-concierger (1/3 temps chez Stutz pour 2000m<sup>2</sup>).

## 6.2 « Make ici » Nantes

### 621 Historique

Make ici a été fondé il y a 10 ans à Montreuil sur le principe d'une manufacture collaborative et solidaire susceptible d'offrir des ateliers en location partagée et d'être apporteur d'affaires. Depuis 5 établissements ont vu le jour, dont celui de Nantes, et 2 sont en projet.

La structure centrale coordinatrice est une SAS labellisée Esus. Elle comporte aujourd'hui 17 salariés (dont 3 sur Nantes) pour coordonner les fabrications, assurer la gestion, assurer la fonction commerciale d'apporteur d'affaires.

### 622 Descriptif de l'offre

Implantée en cœur de ville sur le site de l'ancienne caserne Mellinet qui appartient aujourd'hui à la communauté d'agglomération nantaise, Make ici dispose de 1600 m<sup>2</sup> de locaux. L'aménagement comporte :

- 6 ateliers partagés équipés de machines professionnelles : menuiserie, métallerie...
- 1 espace de coworking
- Salle de réunion, coin cuisine, cantine, showroom
- Des bureaux privatifs fixes ou nomades
- Quelques ateliers privatifs

L'offre de locaux est complétée par une offre « collaborative » : La SAS « Make ici », grâce à son activité commerciale au niveau national, est apporteur d'affaires qu'elle sous-traite à ses locataires ; Les artisans peuvent se rendre mutuellement des services, gratuitement ou non, peuvent s'associer pour traiter une affaire. Ces pratiques sont encouragées.

En fin sont proposées dans une salle équipée des formations intégrant théorie et pratique assurées par des résidents qui ont bénéficié d'un accompagnement pédagogique. Ex Concevoir un meuble, réparer un vélo.... Cette activité ouverte au grand public permet, en vue de l'exercice d'un futur métier, le contact avec un pratiquant visible sur son lieu de travail. Ces formations sont accessibles aux écoles, à des conseillers pôle emploi.

### 623 Conditions tarifaires

- « Gros abonnement atelier partagé » (bois, métal avec gros équipements) : 389€ HT/mois
- « Petit abonnement atelier partagé » (céramiste, bijoutier, styliste, tapissier, graphiste, designer) :  
255 HT/mois
- Abonnement atelier privatif (avec accès au parc machines mutualisé) : A partir de 960€ HT par mois
- Abonnement machines (Utilisation ponctuelle de machines) : 169€ HT par mois

### 624 Duplication du modèle sur d'autres territoires

Volonté de développement du concept au-delà des 8 sites existants. Actuellement construction pour test d'un modèle plus petit de 600m<sup>2</sup>.

Peuvent accompagner le développement d'un projet (Ex à Ancenis) sur la base de leur savoir-faire : étude de faisabilité, engineering...par exemple dans le cadre du CRRTE (Contrat de ruralité, de relance et de transition écologique).



Ces 2 exemples illustrent des formules susceptibles d'intéresser de jeunes entrepreneurs n'ayant pas encore la dimension pour disposer de leurs propres locaux, intéressés par des services mutualisés et recherchant une certaine vie communautaire en réseau.

Dans le premier cas il s'agit de locaux privatifs de petite dimension mais modulables avec des services associés

Dans le deuxième cas il s'agit principalement d'ateliers partagés avec une dimension collaborative plus forte et une prestation commerciale d'apporteur d'affaires.

## CHAPITRE 7

PROPOSITIONS  
D' ACTIONS SUSCEPTIBLES  
DE FACILITER LE  
DEVELOPPEMENT DE  
L'ARTISANAT EN  
PAYS D'ANCENIS

# AXE 1 – Développer et équilibrer l'offre immobilière et foncière pour les entreprises artisanales

## 11 Prendre en compte les activités et parcours immobiliers

Le type de produit immobilier recherché par un artisan est naturellement lié au type d'activité qu'il exerce mais également à la maturité de l'entreprise : plus l'entreprise artisanale se développe, plus la surface dont elle a besoin est importante. L'augmentation du nombre de clients, du CA, du nombre de salariés demandera à l'entreprise des ajustements en termes d'immobilier.

A partir de la création, on peut distinguer 3 phases de développement qu'accompagne un parcours immobilier :

### a) La phase de lancement

Il s'agit généralement des 3 premières années de la vie de l'entreprise. C'est une phase critique au cours de laquelle se joue la pérennité financière de l'entreprise. L'artisan concentre ses moyens financiers sur son cœur de métier et limite ses investissements. Du fait de l'incertitude liée à cette période, la solution immobilière retenue est modeste : Souvent le domicile (bureau ou garage selon l'activité) ou à défaut une location à cout modéré. Dans cette phase la surface requise est généralement inférieure à 50m<sup>2</sup>

### b) La phase de développement

Durant cette phase qui peut durer 3 à 10 ans, l'activité est en plein essor avec un travail de développement et de commercialisation important. Les besoins d'investissement augmentent (matériel, ressources humaines et immobilières) et supposent une extension des locaux pour les accueillir. La surface requise est généralement inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, la surface médiane étant voisine de 200m<sup>2</sup>. L'entrepreneur quitte son domicile et recherche soit une location adaptée à son besoin, soit un terrain pour construire. L'artisan a en général une idée assez précise d'une implantation idéale pour lui, liée à son métier et à sa clientèle : Dans de nombreux cas il souhaite une proximité géographique avec le local où il a démarré son activité. A noter que dans certains cas où le développement est particulièrement rapide, l'anticipation du besoin liée à cette évolution n'est pas suffisante : la recherche d'un nouveau local prend alors un caractère d'urgence et l'absence de solutions immédiatement disponibles peut être pénalisante.

### c) La phase de maturité

Cette phase de stabilisation de la demande fait entrer l'entreprise dans un régime de croisière avec une stabilisation des facteurs de production. La rentabilité est assurée et il est fréquent souhaite acquérir la propriété de ses locaux si ce n'est pas encore le cas (de plus en plus souvent via une SCI), soit par achat d'immobilier adapté, soit par



achat de terrain à construire. Une nouvelle phase de développement n'étant pas écartée dans le futur, l'entreprise peut être tentée d'acquérir des surfaces dépassant ses besoins actuels, constituant une réserve « pour le cas où ». Cette pratique peut être favorisée par des coûts d'achat au m<sup>2</sup> peu élevés et une stratégie patrimoniale de valorisation d'actifs.

## 12 Prendre en compte la diversité des fonctions d'un local artisanal

Selon le type d'activité exercée, le local recherché par l'artisan doit remplir **une ou plusieurs fonctions** :

- Une fonction commerciale : le local permet de présenter et de commercialiser les services et produits fabriqués ; Forme boutique, avec vitrine, concerne principalement le secteur alimentaire et les services de proximité. La valeur de l'emplacement peut dépendre de l'intensité des flux passants.
- 
- Une fonction de production : Espace de transformation ou de fabrication des produits artisanaux ; Ses caractéristiques permettent d'accueillir machines et salariés. Taille de ces ateliers-laboratoires varie avec les métiers
- 
- Une fonction de stockage : Espace dans lequel les matériaux sont stockés avant leur transformation ou leur installation. Certains peuvent avoir des caractéristiques bien particulières (Ex chambres froides), d'autres plus banalisées (box...)
- 
- Une fonction administration : Espace dédié aux tâches administratives, l'archivage des documents, éventuellement à la réception de la clientèle. Il peut représenter le seul espace exploité par l'entreprise quand les prestations sont effectuées directement chez le client ou en chantier.

Au total les produits immobiliers répondant aux besoins sont très diversifiés. Certains correspondront à des métiers artisanaux ciblés, d'autres viseront une phase de développement déterminée des entreprises.

Rappelons enfin que dans notre enquête 37% des artisans actifs avaient un projet immobilier, ce pourcentage étant plus affirmé dans le secteur du bâtiment (54%). Les fonctions du local recherché étaient pour 72% d'entre eux un atelier, associé ou non à du stockage et à une partie commerciale. Enfin 60% d'entre eux recherchaient une localisation zone d'activité et 26% centre bourg. Cf. § 334

## 13 Disposer d'une offre locative dans chaque commune du Pays d'Ancenis

Comme nous l'avons vu au paragraphe précédent, ce besoin correspond le plus souvent à une étape du parcours immobilier (phase de lancement ou de développement) avec en général un besoin de surface encore modeste.

Les réponses à ce besoin sur le Pays d'Ancenis semblent mieux satisfaites pour le secteur tertiaire (à noter l'offre future dans le cadre d'une pépinière à l'espace entreprendre, comme nous l'avons préconisé dans une étude précédente) que pour le secteur secondaire, avec toutefois des situations qui diffèrent selon les communes.

**Nous préconisons d'identifier dans chaque commune une réserve locative** par exemple dans des locaux existants rendu disponibles à cet effet. Exemple 400- 500 m<sup>2</sup> pour 2 à 3 artisans permettant de proposer une offre temporaire sur des surfaces relativement modestes (50 à 200 m<sup>2</sup>). Les locaux identifiés peuvent être publics ou privés et si besoins réhabilités : Devant la pénurie de produits immobiliers dédiés à l'artisanat, des locaux prévus à l'origine pour d'autres usages peuvent être transformés pour recevoir des entreprises artisanales : Ex-Friches industrielles. Le choix du type de bail (de courte durée, commercial) devra être raisonné.

Si nécessaire un ou plusieurs lots d'une zone artisanale peuvent être vendus à un investisseur privé qui proposera des locations. Cette formule est déjà expérimentée. Enfin, à défaut de solutions autres, des ateliers relais peuvent être envisagés pour des temps de séjour limités ou encore des contrats de crédit-bail dont le crédit bailleur serait la commune ou la Compa qui sous-louerait les locaux avec un mandat de gestion. Ensuite le bailleur passerait un contrat avec les entreprises artisanales locataires secondaires.

## 14 Expérimenter une offre innovante : Un village artisanal

Nous avons présenté au chapitre 5 deux concepts de village artisanal susceptibles de répondre aux besoins des phases 1 et 2 du développement des entreprises artisanales. Par ailleurs l'enquête réalisée auprès des artisans du Pays d'Ancenis a montré que plus de 50% des porteurs de projet immobilier avaient une vision positive de ce type de formule et des services communs qui pouvaient y être associés.

Nous proposons donc le lancement rapide d'un projet de village artisanal qui permettrait de tester la formule. Cette expérimentation pourrait être lancée là où la demande est la plus forte, à ce jour d'après l'enquête (cf. § 3.3.4.4) sur le pôle central du Pays d'Ancenis, par exemple dans le cadre de l'extension actuelle de la ZA de l'aéropôle. Le cahier des charges d'un tel projet pourrait être réalisé par la Compa et la réalisation confiée à un promoteur privé disposant d'une expérience en la matière. A noter que dans un tel village la modularité des aménagements est souhaitable voire indispensable.

Dans ce cadre pourraient être expérimentée la mise en place de services mutualisés sollicités par une part significative des porteurs de projet immobilier, notamment pour la gestion des déchets et l'entretien-nettoyage :

- Des bureaux avec potentiellement mutualisation du personnel administratif pour les petites structures
- Des salles de réunion, salles de pause/loisirs
- Des surfaces de stockage pour les outils mutualisés
- Des engins de levage partagés
- Des parkings visiteurs pour limiter le besoin sur les parcelles individuelles et l'imperméabilisation de trop de surfaces
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques
- La gestion des déchets. La nouvelle réglementation (filiales soumises à REP) qui va s'appliquer dans le bâtiment doit occasionner une mutualisation de la gestion plus poussée.
- Des espaces végétalisés
- Eventuellement du gardiennage

Ces services mutualisés doivent être contractualisés de manière rigoureuse et explicite. Par ailleurs la conception des services, des espaces et de leur aménagement est à imaginer avec des représentants des futurs locataires.

## 15 L'offre de terrains à construire

Cette offre doit être en adéquation avec les besoins dominants exprimés lors des phases 2 et 3, notamment dans le secteur du bâtiment. Rappelons que dans notre enquête 45% des projets immobiliers visaient l'acquisition de terrains à bâtir sur des surfaces majoritairement comprises entre 500 et 3 000 m<sup>2</sup> et des budgets d'investissement majoritairement compris entre 100 et 300 K€. Cf. §334.

Pour ce faire nous préconisons :

- **D'anticiper les besoins en veillant à l'équilibre territorial de l'offre : rappelons que le monde artisanal constitue l'ossature du maintien d'activités économique dans les communes rurales.**
- **Faire en sorte que pour chaque commune il y ait une disponibilité de terrains en ZA soit dans la commune, soit dans une commune voisine.**
- Dans les **zones d'activités en développement ou non saturées** (cf. chapitre 5) **offrir quelques lots de petite dimension (500 à 1 500 m<sup>2</sup>)**. Pour ce faire, le découpage de lots de plus grande dimension accessibles de plusieurs cotés peut être envisagé
- Dans les nouvelles ZA réaliser quelques lots de petite taille qu'il sera facile de regrouper si besoin en vendant plusieurs lots à la même entreprise (ceci suppose de retarder la réalisation de voies secondaires servant ces petits lots et prévues dans le schéma.
- Dégager de nouvelles disponibilités en requalifiant comme prévu 3 ZA du Pays d'Ancenis : ZA de l'Hermitage et de l'Espace 23 à Ancenis, ZA du Croissiel à St-Mars-la-Jaille.
- Examiner la possibilité de densifier les ZA : Certaines entreprises disposent de terrains acquis à des fins de réserve qu'elles n'utilisent que très partiellement. Entrer en négociation avec l'objectif d'une rétrocession partielle de la partie non occupée.

## 16 Le prix de vente des terrains en ZA

Les zones d'activités sont généralement situées en dehors des zones urbaines denses (et sont donc libérées de leurs contraintes) et disposent de voies internes desservant les différents lots dont la surface est importante.

Les prix de vente doivent être raisonnés :

- **En prenant en compte la réalité des couts**

- En favorisant les communes éloignées du pôle central dans un souci de « développement équilibré »
- En limitant les risques de spéculation qui seraient générés par des prix trop bas.

Au vu de ces 3 critères, les prix sont à corriger (à la hausse pour les plus bas) et à harmoniser : Par exemple un prix au m<sup>2</sup> pour le pôle central (Ancenis-Mésanger) et un prix inférieur sur les autres communes. Globalement le correctif de prix pourrait être contributif à la prise en charge de lots de plus petite dimension pour lesquels le cout du foncier et des aménagements est plus élevé au m<sup>2</sup>.

Une autre façon de limiter la « spéculation » sur le foncier des ZA consiste à vérifier lors de la vente des lots la cohérence de leur dimension avec celle des locaux projetés sur le terrain. Le contrat de vente peut être contraignant sur ce principe.

## 17 Réaffecter des locaux et terrains agricoles abandonnés

Les logiques d'économie d'échelle conduisent à une augmentation de la taille des exploitations agricoles et à des regroupements laissant inutilisés un certain nombre de bâtiments. La mobilisation de ces bâtiments agricoles abandonnés ou vacants pour un autre usage prend alors, dans le contexte actuel de maîtrise de la consommation foncière, tout son sens. Toutefois ce changement de destination se heurte à des procédures réglementaires complexes. Voir annexe 9.

Aussi nous proposons dans un premier temps **de mesurer sur le Pays d'Ancenis l'enjeu de reconversions telles qu'évoquées.**

- a) Etablir les critères permettant d'envisager le changement de destination de l'agricole vers l'artisanal

Ces critères peuvent concerner à la fois :

- Le bâtiment : superficie, raccordement aux réseaux, desserte, hauteur sous plafond...
- L'activité envisagée (et les fonctions associées : stockage, fabrication, vente), ses incidences en matière d'impact agricole, paysager, sécurité routière...
- Ces critères pour le Pays d'Ancenis seraient déterminés en associant les partenaires concernés (Compa, DDTM, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers) : il s'agit d'élaborer une doctrine locale sur laquelle s'appuyer pour définir quels types de bâtiments seraient compatibles avec quel type d'activité artisanale et réciproquement

- b) Identification et inventaire des bâtiments vacants sur le Pays d'Ancenis et de leur potentiel de changement de destination

Il s'agit d'un travail de terrain pour identifier dans un premier temps les bâtiments susceptibles d'être concernés par une conversion et le type de conversion envisageable à la lumière de la doctrine élaborée. Les interlocuteurs communaux seraient sollicités avec la chambre d'agriculture puis la CMA pour ce travail d'inventaire.

- c) Prendre en considération les opportunités de reconversion et piloter la faisabilité juridique des changements

- Favoriser les évolutions politiques et réglementaires rendant possibles les changements de destination : au niveau des commissions départementales (CDPENAF, CDNP), du SCOT, des PLU
- Prendre en considération les opportunités de reconversion commune par commune dans une évolution prochaine des PLU

## 18 La révision des PLU et le foncier économique

Au-delà de la concertation municipalités-Compa, il paraît souhaitable qu'une approche rigoureuse sur la faisabilité de création de zones pour activité économique soit réalisée, moyennant des études qui pourraient être financées par la Compa, tout en veillant à une bonne concertation avec le voisinage du projet.

## 19 Fédérer les acteurs concernés par la problématique « Foncier-immobilier »

La limite public-privé est moins marquée aujourd'hui : les collectivités ont tendance à investir moins directement dans les projets mais à développer davantage leur accompagnement de projets privés dans une logique de partenariat : les collectivités locales, les opérateurs et établissements publics ou mixtes, les acteurs privés (aménageurs-promoteurs, commercialisateurs, investisseurs, gestionnaires) doivent agir de manière concertée en cohérence avec les politiques publiques retenues et les besoins des entreprises.

Une charte du territoire pourrait esquisser quelques principes relatifs à l'immobilier d'entreprise d'avenir, principes qui intègreraient notamment les nouvelles contraintes environnementales dont la pression foncière.

## 20 Raisonner sur le long terme les réserves foncières nécessaires et suffisantes

Ceci passe par une bonne maîtrise de l'usage des sols à travers les documents d'urbanismes réglementaires, principalement le SCOT et les PLU.

Le Scot définit une stratégie pour l'aménagement d'un territoire sur 20 ans. Cette stratégie oriente le développement économique et en détermine les principaux sites. Le PLU régleme l'usage des sols en mettant en application la stratégie définie par le Scot. Ces 2 documents peuvent être déterminants en matière de production d'immobilier à destination des artisans. Il est donc impératif que le Scot affiche un objectif de préservation et de développement de l'artisanat pour que les PLU puissent plus légitimement traduire cet objectif dans l'affectation des sols

## AXE 2 – Apporter des solutions contributives à l'atténuation des difficultés de recrutement

Les problématiques de recrutement, en lien avec l'inadéquation offre-demande de compétences, ont été identifiées lors de notre enquête auprès des artisans comme le frein numéro 1 à leur développement. Ce constat sur le monde artisanal confirme celui réalisé 4 ans plus tôt sur l'ensemble des entreprises du Pays d'Ancenis dans le cadre de **notre étude « Agir sur les freins au développement des entreprises du PA »**. Nous renvoyons donc aux 5 premiers axes de propositions de cette étude, largement repris dans le cadre du contrat « Territoires d'industrie » et dont la mise en œuvre est à poursuivre.

A titre de rappel nous ne reprenons que les titres des propositions formulées susceptibles d'atténuer les difficultés de recrutement qui restent pertinentes :

### **21) Mieux appréhender la situation de l'emploi sur le Pays d'Ancenis et mieux communiquer sur cette situation pour partager la réalité du territoire**

Etablir un diagnostic précis de l'emploi à communiquer aux enseignants, familles, élèves, forums des métiers, équipes municipales etc...

### **22) Promouvoir les métiers du territoire, notamment les métiers en tension**

- Analyser les causes d'une offre inférieure à la demande des entreprises sur les métiers en tension
- Travailler l'image des métiers en tension
- Travailler sur une image positive des entreprises. Rapprocher monde de l'éducation et monde des entreprises.

### **23) Développer l'attractivité du territoire**

- Être attractif pour les entreprises
- Être attractif pour les salariés notamment par la qualité de vie offerte (cadre de vie et mode de vie)

### **24) Faciliter la mobilité sur le territoire**

Voir notre étude d'octobre 2020 « La mobilité domicile-travail : Etude et préconisations pour le Pays d'Ancenis »

### **25) Faciliter et accroître la capacité d'hébergement sur le territoire**

- Habitat jeunes
- Parc locatif privé

## 26) Développer des formations adaptées aux besoins des entreprises

- Cartographie des métiers du territoire et des formations correspondantes
- Anticiper les compétences nécessaires à court et moyen terme sur le bassin d'emploi du Pays d'Ancenis
- Perfectionner l'orientation professionnelle des jeunes et le choix des formations initiales (information des élèves par les entreprises et leurs salariés)
- Développer l'apprentissage, les formations par alternance
- Développer les formations courtes d'adaptation à l'emploi sur les métiers en tension- Faire connaître les plateformes régionale « orientation-paysdeloire.fr » et locale « emploi.pays-ancenis.com »
- Mettre en place de nouvelles formations sur le Pays d'Ancenis adaptées au territoire (cf. expérience locale Alizés)
- Identifier et anticiper les formations sur les savoir-faire correspondant à des technologies en développement ou émergentes.
- L'information des jeunes est à privilégier dans les collèges (4<sup>ième</sup>, 3<sup>ième</sup>). Des formules innovantes peuvent être activées : Utiliser Tik Tok par exemple pour présenter les métiers.

## AXE 3 – Le développement économique du Pays d'Ancenis : Clarifier les rôles respectifs de la Compa et des municipalités et renforcer la collaboration

Les rôles respectifs de chacune des collectivités locales sont théoriquement clairs. Cependant certaines municipalités ont exprimé un souhait de clarification permettant de renforcer la collaboration.

Cette collaboration peut se construire sur 2 principes :

- La responsabilité du développement économique est à la Compa, conformément aux dispositions de la loi Notre
- Des relais locaux d'information au niveau de chacune des municipalités peuvent contribuer à l'optimisation des actions

Pour ce faire, nos propositions sont les suivantes :

- 1) Désigner au niveau de chaque municipalité un interlocuteur privilégié de la Compa pour tout ce qui touche au développement économique. Cette préconisation avait déjà été formulée lors d'études précédentes. La décision récente de la Compa d'ouvrir désormais la composition de la commission économique à un représentant par commune peut être contributive à cet objectif.
- 2) Définir clairement la mission de l'interlocuteur désigné par la commune et la manière dont elle sera assurée. Nous proposons qu'une fiche soit rédigée à cet effet avec la validation de tous. Il est clair que le contenu de cette mission engage ses titulaires et la Compa.

En parallèle faire connaître l'organigramme Compa et les missions de chaque interlocuteur potentiel du pôle développement économique

- 3) Les interlocuteurs communaux reçoivent une information de la Compa suivie d'un échange :
  - Dans le cadre de réunions de la commission dont certaines se tiennent à l'Espace Entreprendre : Informations à caractère général sur les créations d'entreprise et les principaux projets relatifs à l'économie du territoire en cours ou à venir.
  - Dans le cadre de réunions décentralisées par pôle (4 pôles centre, ouest, nord, est) sur des problématiques plus locales.
- 4) Lorsqu'elle est sollicitée par une entreprise recherchant un terrain ou un local sur une commune, la Compa cherche à répondre en fonction des informations dont elle dispose (cf. axe 4). Elle informe de ses propositions le correspondant local concerné, éventuellement se concerta avec lui ou sollicite sa participation et celle de la municipalité en cas de difficulté à trouver une réponse adaptée.

## AXE 4 – Renforcer le suivi de l'immobilier et du foncier disponibles pour les entreprises sur le Pays d'Ancenis

Parmi les axes d'amélioration figurant dans l'étude publiée en mars 2017 sur « Le dispositif d'accompagnement à la création d'entreprise sur le Pays d'Ancenis » nous préconisons :

- La création d'une base de données présentant un état des lieux actualisé de l'offre de foncier et d'immobilier d'entreprise sur le Pays d'Ancenis
- La mise en place d'une organisation pour gérer cette base de données, pilotée par le pôle développement économique de la Compa

Ces préconisations ont été mises en place rapidement avec succès. Toutefois nous pensons qu'un suivi plus fin pourrait être engagé avec intérêt. Il est clair que l'outil répondra d'autant mieux aux besoins qu'il prendra en compte l'information la plus complète et la plus actualisée possible. Ceci suppose une remontée régulière d'informations pour une mise à jour au fil de l'eau. Pour ce faire, nous reprenons la proposition que nous formulons en 2017 :

« Naturellement la gestion de la base de données suppose des liens étroits entre le service développement économique de la Compa et les communes : l'interlocuteur communal sera le relais naturel d'informations de la Compa, contribuant à l'actualisation de la base et incitant les porteurs de projet et entrepreneurs à la consulter. Par ailleurs un rapprochement et une coopération avec les professionnels privés de l'immobilier devra être envisagé dans un second temps : une relation gagnant-gagnant est possible, les agences ayant intérêt à une bonne diffusion des offres qu'elles proposent et la Compa étant intéressée par d'éventuels contacts exogènes au territoire [...] la Compa n'étant qu'une interface d'information ne se substituant pas aux professionnels privés qui traitent les transactions ».



La base de données reprendrait les caractéristiques de chacun des éléments de l'offre permettant ainsi d'identifier les fonctions auxquelles il serait susceptible de répondre, voire les métiers de l'artisanat auxquels il conviendrait.

Cette amélioration d'un existant suppose donc une responsabilisation de tous sur l'objectif d'un service rendu optimisé.

A noter que ce service renforcé associé à un suivi statistique des demandes satisfaites et non satisfaites constituerait un observatoire-baromètre des besoins fonciers et immobiliers des entreprises. Les données de cet observatoire pourraient être diffusées à l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière pour l'anticipation des besoins.

Enfin une visibilité aussi précise que possible des dates de disponibilités, notamment en zones d'activités, susceptibles d'être dégagées dans les prochaines années (cf. chapitre 5) serait appréciée de tous les artisans en réflexion sur une implantation future.

## AXE 5 – Faciliter la création et la reprise d'entreprises artisanales

### 51 Accompagner les créateurs et repreneurs d'entreprise

511 L'« Espace entreprendre » est le pivot contributif à l'atteinte de cet objectif. Il assure :

- L'accueil des porteurs de projet, quel que soit le stade d'avancée de leur projet
- L'orientation des porteurs de projet vers des structures susceptibles de les assister dans leur conduite de projet, en particulier Acte 44 en pré projet et Initiative pays d'Ancenis pour des prêts d'honneur et un accompagnement post-crétion. La pertinence de cet accompagnement se vérifie en considérant le taux de survie des entreprises 3 ans après leur création : Il est de 90% pour les entreprises accompagnées à l'espace entreprendre contre en moyenne 70% pour l'ensemble des entreprises françaises.
- Faciliter l'insertion dans le tissu économique local avec l'appui des chambres consulaires, des associations d'entreprises (Adira, Apaje, CJD, Associations d'artisans commerçants) et des structures d'accompagnement à la création.

512 L'expansion significative des locaux de l'Espace entreprendre qui devrait voir le jour début 2023 renforcera son rôle conformément aux préconisations de notre étude de mars 2017 avec notamment :

- Création d'une pépinière pour des entreprises du secteur tertiaire
- Création d'un espace de coworking destiné aux entreprises
- Equipements et services partagés : salles de réunions, espace convivial
- Base pour les associations d'entreprise

513 L'espace entreprendre et le rôle fondamental qu'il a la capacité d'assurer notamment en faveur de la création d'entreprise, n'est pas encore suffisamment connu : Rappelons les résultats notre enquête auprès des 20 municipalités : Plus de 50% n'ont pas une bonne connaissance de cet espace et de son rôle.

Nous préconisons donc un effort de communication pour renforcer sa visibilité, même si celle-ci s'est accrue au cours des dernières années :

- D'abord auprès des correspondants économiques communaux : Tous doivent connaître l'Espace entreprendre, son rôle, ses services, son organisation, ses résultats : Une réunion sur le site les aura informés
- Ensuite au niveau des municipalités : Maires et correspondants économiques doivent être des ambassadeurs de l'Espace entreprendre dans chacune de leur commune
- Enfin au niveau du grand public via le bulletin Compact et les bulletins municipaux qui pourront communiquer, à travers des témoignages, sur les bénéfices apportés par la structure

## **52 Assurer une veille pour anticiper et faciliter les reprises-transmissions**

12% des artisans ayant répondu à notre enquête (soit 27 établissements) ont indiqué vouloir cesser leur activité dans les 5 ans. Parmi eux 3 seulement ont identifié un repreneur potentiel.

Par ailleurs l'analyse des statistiques réalisée au chapitre 2 indique une moyenne de 90 arrêts par an sur les 12 dernières années. **Pour l'économie du territoire, assurer une continuité à ces entreprises constitue un véritable enjeu.**

**Nous préconisons donc une organisation spécifique permettant d'assurer une veille efficace et d'anticiper au maximum les opérations de transmission-reprise.**

Pour ce faire pourrait être organisés :

- a) Une veille partagée avec la CMA et les fédérations de métiers sur l'évolution du secteur artisanal comportant quelques indicateurs pertinents :
  - Identification de savoir-faire spécifiques uniques ou peu présents sur le territoire
  - Identification de savoir-faire différenciant sur le territoire
- b) Une identification des filières et entreprises stratégiques à reprendre en priorité en cas d'arrêt : nombre de salariés, secteur géographique, savoir-faire différenciant...
- c) Une identification des entreprises susceptibles d'être en arrêt d'activité dans les 5 ans et susceptibles d'être reprises
- d) Une proposition d'accompagnement des chefs d'entreprise concernés pour la structuration (juridique, fiscale, sociale) de leur transmission, avec l'appui des structures présentes à l'Espace entreprendre.
- e) L'identification de potentiels repreneurs

Cette organisation pourrait être pilotée par l'Espace entreprendre en partenariat avec la CMA. Elle contribuerait à sécuriser la continuité d'activités économiques, notamment dans le secteur artisanal.

A noter que la CMA organise chaque année au niveau départemental des rendez-vous annuels dans cet esprit. Cette prestation gagnerait à être mieux connue, notamment au niveau des mairies.

## AXE 6 – Renforcer l'accompagnement et l'animation du secteur artisanal

Nous rassemblons autour de ce dernier axe différentes idées susceptibles d'apporter des contributions positives au développement de l'artisanat.

- 1) Faciliter l'accès aux marchés publics. Assurer à l'Espace entreprendre une formation-information sur la réalisation des « mémoires techniques » associés aux appels d'offres publics. Apporter si besoin avec un référent une assistance ponctuelle aux réponses à ces appels d'offres. A organiser en lien avec la CMA et les syndicats de métiers.
- 2) Réaliser un annuaire électronique des artisans du Pays d'Ancenis sur le site de la Compa avec une classification par métier et par commune. Cette réalisation pourrait être conduite par un binôme Compa-CMA.
- 3) Créer un club des associations locales d'artisans-commerçants du Pays d'Ancenis, en charge de redynamiser leur activité et de favoriser la mise en place de synergies. Comme toujours le dynamisme des associations repose sur la pertinence des prestations assurées et sur l'engagement des leaders. Possibilité d'organiser tous les 2 ans un forum des artisans du Pays d'Ancenis ou des journées portes ouvertes.
- 4) D'une manière générale alléger, simplifier les parcours administratifs partout où c'est possible. C'est une demande forte du monde artisanal qui parle du « maquis réglementaire imposé par l'administration ». Lorsque simplification il y a, faire connaître les nouvelles modalités.
- 5) Favoriser une bonne gestion de l'entreprise. De l'avis général des banques et des cabinets d'expertise comptable, les compétences en matière de gestion se sont améliorées au cours des 15 dernières années dans le monde de l'artisanat. Plus généralement les métiers se sont professionnalisés, notamment dans le secteur de la construction, souvent dans le cadre d'une « prise de poids » (augmentation du CA et du nombre de salariés) parfois liée à la mise en place d'une fonction administrative plus qualifiée. Une bonne maîtrise de la gestion reste un des facteurs clés de succès dans le monde de l'artisanat.
- 6) La gestion des déchets. La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) a pour objectif de répondre aux principaux enjeux de la collecte et de la valorisation des déchets, à travers leur reprise, l'amélioration du maillage territorial des points de collecte, la traçabilité des déchets et l'élimination des dépôts sauvages. C'est un sujet en réflexion à la CMA, notamment sur des approches plus collectives de cette gestion.
- 7) Le crédit-bail est quasi inutilisé pour l'acquisition de foncier ou d'immobilier d'entreprise par les artisans. Selon les banques un nouveau regard pourrait être porté sur cette formule dans un contexte d'accès moins aisé à l'emprunt.

## CONCLUSION

Le Pays d'Ancenis compte **plus de 1 600 artisans**, soit une moyenne de **24 artisans pour 1 000 habitants** sensiblement supérieure aux moyennes nationale, régionale et départementale. Ces artisans sont implantés d'une manière **relativement homogène sur l'ensemble des communes du territoire**. L'effectif est riche de sa diversité avec une dominante dans le secteur de la construction qui pèse 42% des établissements.

La part de l'artisanat dans l'économie marchande du Pays d'Ancenis est évaluée à 33% des établissements marchands. Au total le secteur artisanal **assure l'emploi de 5 000 actifs sur ce territoire**, emplois pour la plupart non délocalisables. La croissance du nombre d'établissements a été particulièrement forte au cours des 3 dernières années, dépassant sensiblement le solde net moyen (Créations+reprises-arrêts) constaté au cours des 9 années précédentes. Cette croissance s'explique pour partie par le **fort développement des sociétés unipersonnelles à régime de microentreprise** : 50% des établissements créés au cours de 5 dernières années l'ont été sous ce statut. Hors microentreprises le nombre d'établissements actuel est de 1 100.

Nous avons réalisé un diagnostic du secteur artisanal sur le Pays d'Ancenis, nourri par une analyse approfondie de l'état des lieux, par une enquête lourde auprès de plus de 220 artisans, par des échanges avec chacune des 20 municipalités et avec de nombreuses structures ayant des rapports avec le monde de l'artisanat, par des visites de réalisations innovantes hors Pays d'Ancenis. C'est sur cette base que nous avons identifié (et évoqué avec les acteurs concernés) des propositions d'actions susceptibles de favoriser le développement de l'artisanat sur le Pays d'Ancenis. Nous les avons regroupées autour des 6 axes suivants :

- Développer et équilibrer l'offre immobilière et foncière pour les entreprises artisanales
- Apporter des solutions contributives à l'atténuation des difficultés de recrutement
- Clarifier les rôles respectifs de la Compa et des municipalités et renforcer leur collaboration
- Renforcer le suivi de l'immobilier et du foncier disponibles pour les entreprises
- Accompagner les créations d'entreprise et faciliter les reprises
- Renforcer l'accompagnement et l'animation du secteur artisanal

Ces actions impliquent la mobilisation des collectivités locales (en premier lieu la Compa), des artisans (avec l'appui de la CMA) et des structures privées côtoyant l'artisanat. Une feuille de route partagée entre ces différents acteurs dans un cadre stratégique consensuel peut certainement faciliter la mise en œuvre.

Sans reprendre ici le détail des actions, on soulignera l'importance de réduire les difficultés de recrutement et de préserver et produire une offre d'immobilier à vocation artisanale. Celle-ci nécessite une intervention publique, directe notamment à travers les documents d'urbanisme ou l'offre

foncière-immobilière, et de plus en plus indirecte en sensibilisant, orientant, accompagnant des opérateurs privés dans le développement de produits immobiliers à vocation artisanale. La création d'un village artisanal à Ancenis pourrait se réaliser selon cette deuxième formule.

Le tissu artisanal joue un rôle essentiel dans le dynamisme et la vie du Pays d'Ancenis : bien implanté sur l'ensemble des communes, il est **fortement contributif à la volonté politique d'un développement équilibré du territoire.**

Sous des formes économiques diverses (résidentiel, productif), les artisans sont des **acteurs de la proximité**, tissant des liens d'affaires au niveau local tant avec leurs clients (particuliers, entreprises) qu'avec leurs fournisseurs, contribuant ainsi au renforcement de la cohésion sociale, à l'animation du territoire et à son attractivité par les services offerts. Leur implantation sur l'ensemble du territoire favorise l'emploi local et diminue les déplacements.

**S'approprier la problématique du maintien et du développement du tissu artisanal sur le Pays d'Ancenis représente donc un véritable enjeu stratégique.**

Nous espérons que cette étude, les informations qu'elle a rassemblées et les propositions d'actions qu'elle a formulées apporteront une contribution au traitement efficace de cette problématique.

Les membres de la commission « Développement économique  
»  
**du Conseil de Développement du Pays d'Ancenis**

Nous remercions toutes les personnes et les structures rencontrées dans le cadre de cette étude, notamment la Chambre des métiers et de l'artisanat et les artisans qui ont répondu à l'enquête : tous ces échanges ont été précieux.

N.B : Cette étude est disponible en version numérique sur les pages du Conseil De Développement sur le site Internet de la COMPA (<https://www.pays-ancenis.com/COMPA/nos-partenaires/conseil-de-developpement/>)

# ANNEXES

Annexe 1 : Bibliographie et webographie

Annexe 2 : Localisation de l'ensemble de l'activité artisanale sur l'intercommunalité en 2021

Annexe 3 : Questionnaire d'enquête artisans

Annexe 4 : Impact de la crise Covid par secteur

Annexe 5 : Impact de la crise Covid par statut juridique

Annexe 6 : Freins ressentis au développement par secteur d'activité et par statut juridique

Annexe 7 : Caractérisation des projets immobiliers

Annexe 8 : Souhait d'accompagnement pour la recherche d'un local ou d'un terrain

Annexe 9 : Souhait d'accompagnement pour la recherche d'un local ou d'un terrain

Annexe 10 : Réflexions sur la mobilisation des bâtiments vacants en zone agricole

Annexe 11 : Liste des structures rencontrées

Annexe 12 : Présentation du Conseil de Développement du Pays d'Ancenis

Annexe 13 : Membres de la commission économique du CDPA ayant participé à l'étude

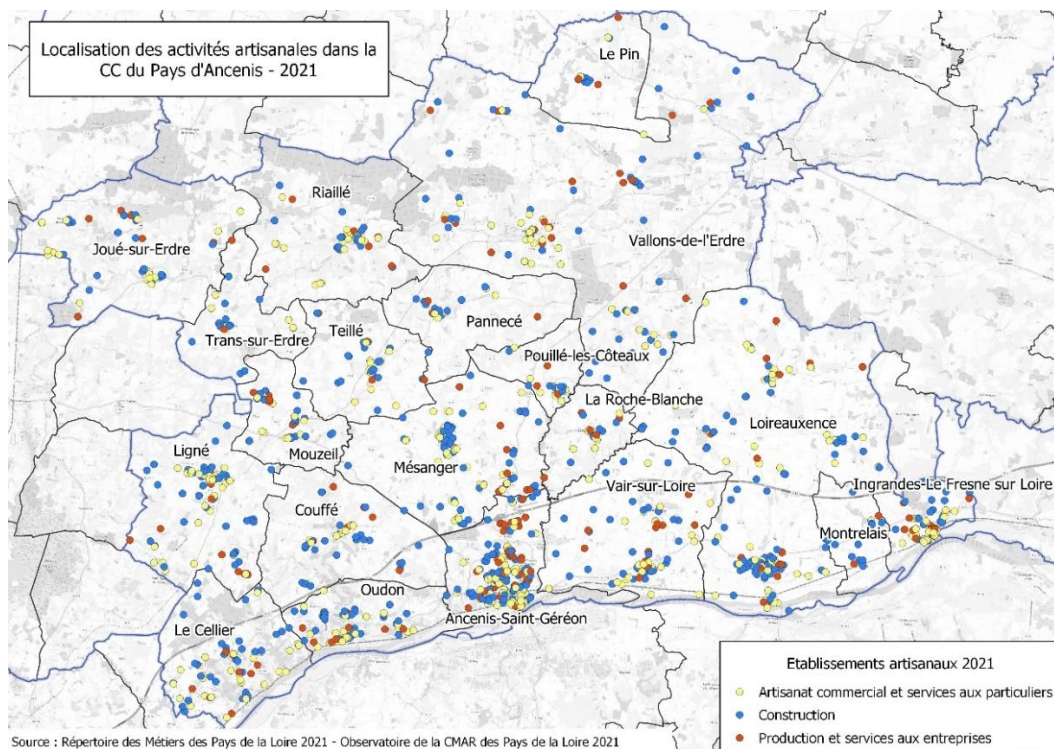
## Annexe 1 : Bibliographie et Webographie

- Listing des artisans du Pays d'Ancenis au 1-1-2021
- Fiche artisanale 2021 du Pays d'Ancenis. Observatoire régional CMA
- Observatoire des locaux commerciaux du Pays d'Ancenis-CCI
- Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire du PA
- Livre blanc : Favoriser l'immobilier et le foncier dédiés aux activités artisanales-Toulouse métropole.
- Rétrospective 2000-2014 de l'artisanat. L'harmattan
- Les besoins immobiliers des entreprises artisanales de Bordeaux Métropole. CMA
- L'immobilier d'entreprise artisanale. CMA Ile de France et Rhône-Alpes
- Enjeux et attentes artisanales du Bâtiment. Livre blanc 2022 Capeb
- Village artisans Vendée : <https://www.mairesdefrance.com/m/article/?id=319> dispersés dans tous le village avec impulsion municipale
- Village artisans Sarthe : <https://www.banquedesterritoires.fr/la-construction-dun-village-dartisans-dans-la-sarthe> artisans regroupés dans locaux proches
- Makelci à Nantes <https://makeici.org/location-ateliers/nantes/> et <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/nantes-44000/nantes-un-lieu-de-coworking-pour-les-artisans-independants-311bb272-dfe4-11eb-b44c-63c2df644ddd> ouvert fin 2019 avec machines en utilisation partagée
- Les Essarts (Vendée) : village artisanal + ateliers relais + pépinières <https://www.ccfulent-essarts.fr/Economie-emploi-et-formation/S-implanter-sur-le-Pays-de-Saint-Fulgent-Les-Essarts/Les-pepinieres-ateliers-relais-et-village-artisanal>
- Convention Mairie de Ste Luce sur Loire – CMA notamment pour faciliter l'accès au foncier : <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/sainte-luce-sur-loire-44980/sainte-luce-sur-loire-un-bon-coup-de-pouce-a-l-artisanat-local-7175785>
- Développement de l'artisanat dans d'anciens locaux agricoles en Ile de France : <https://www.lesechos.fr/2018/06/des-artisans-loges-dans-des-fermes-991828>
- Stutz-Campus artisanal : <https://stutz.pro/>
- CAPEB 44 : <https://www.capeb.fr/loire-atlantique>
- Federation des artisans charcutiers-traiteurs : <https://www.charcutiertraiteur44.fr/>
- Fédération de la boucherie et des métiers de la viande : <https://boucheries.com/>
- Fédération des artisans boulangers-pâtisseries : <https://boulangerie.org/annuaire-des-groupements/departement/44/>
- Chambre des métiers et de l'artisanat Pays de Loire : <https://www.artisanatpaysdelaloire.fr/>
- Projet de schéma directeur des zones d'activités – 2019 réalisé par KPMG pour la COMPA

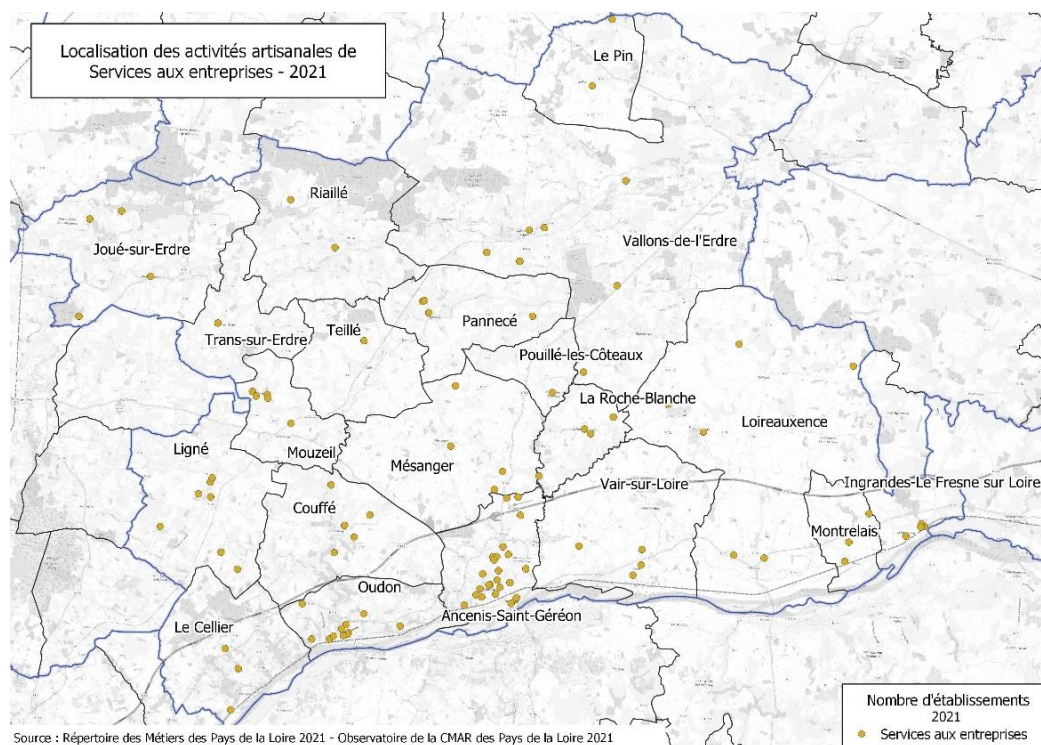


## Annexe 2 : Localisation précise des activités artisanales en 2021 sur le Pays d'Ancenis

- Toutes activités :

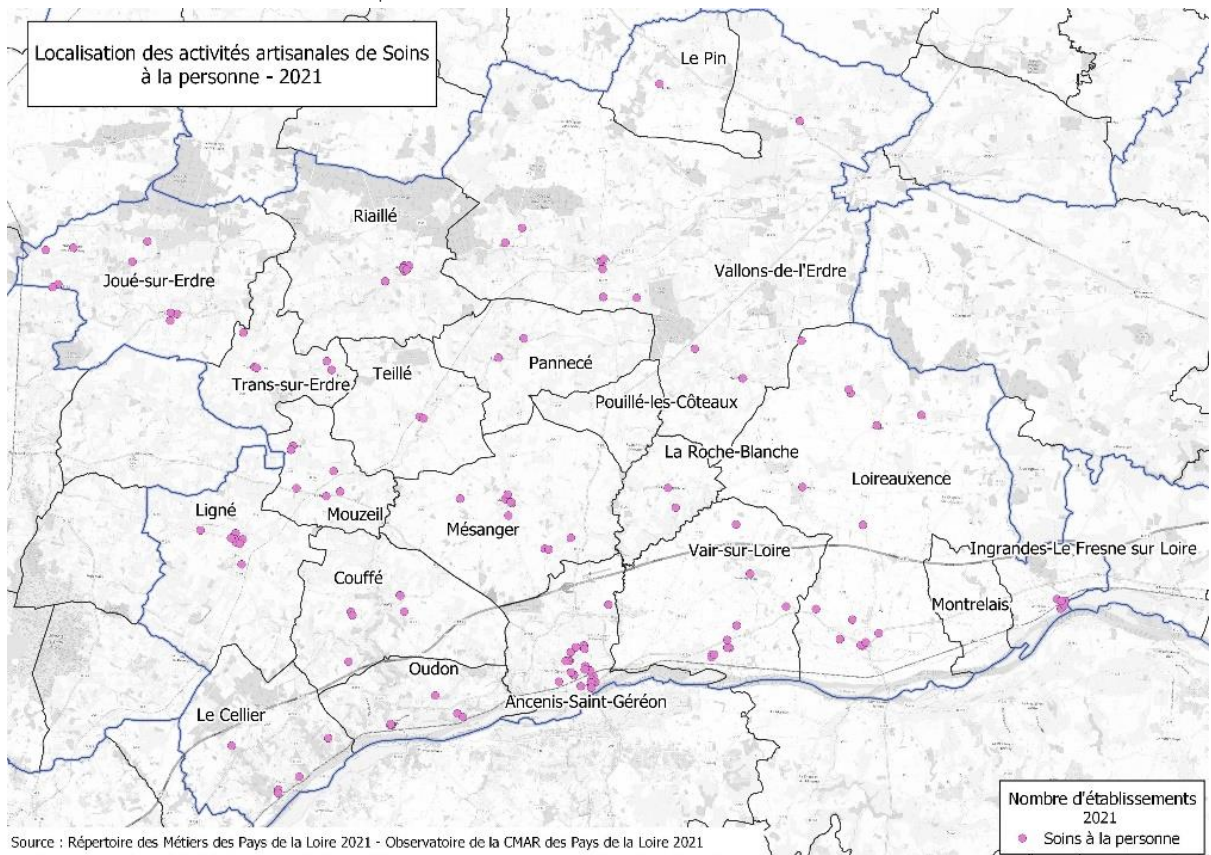


- Secteur des services :

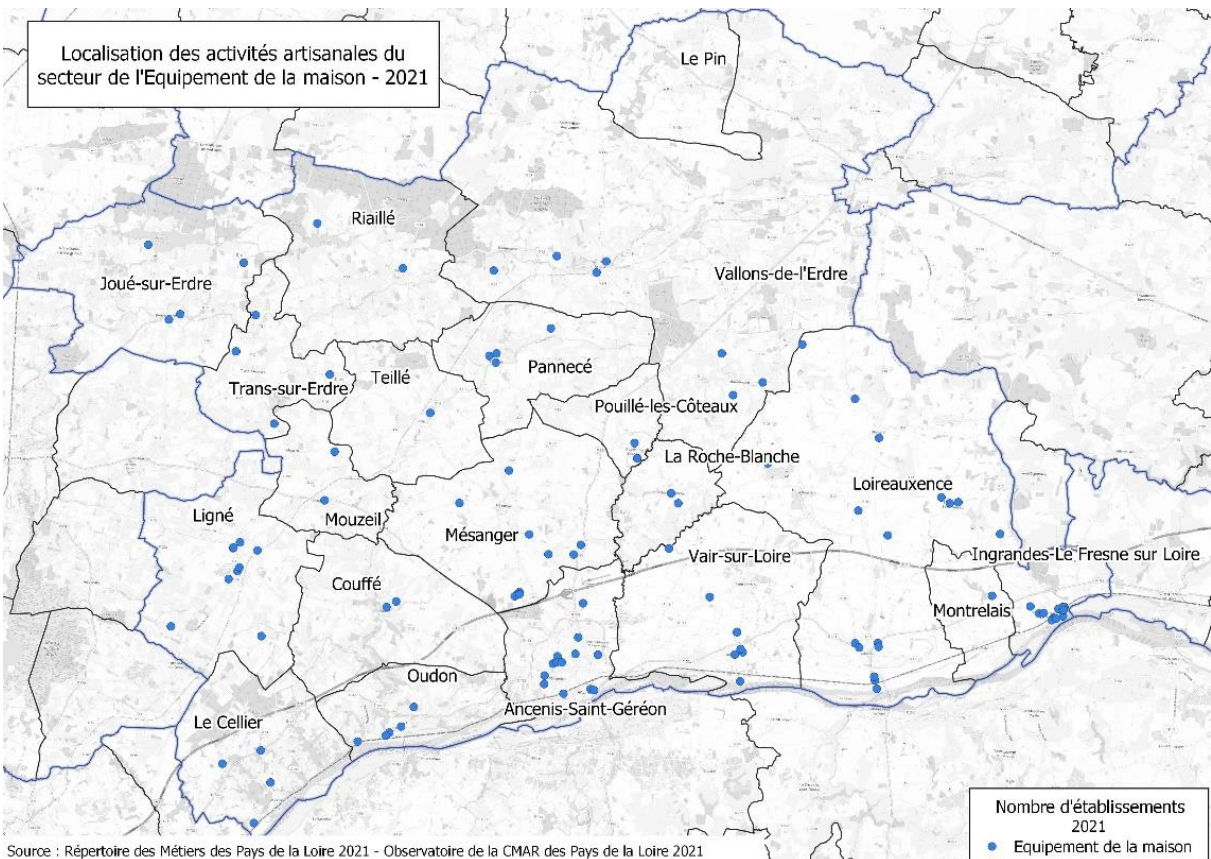




- Secteur des soins à la personne :



- Secteur de l'équipement de la maison :



## Annexe 3 : Questionnaire d'enquête artisans

## QUESTIONNAIRE

### A l'attention des artisans du Pays d'Ancenis

**Date limite pour répondre : 30 août 2021 pour la « phase test »**

Ce questionnaire a pour objet de mieux connaître le secteur artisanal du Pays d'Ancenis.

Il est destiné aux dirigeants des entreprises artisanales implantées sur la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

Vos réponses permettront de **mieux identifier et caractériser les problématiques que vous rencontrez et de répondre à la demande de COMPA d'identification de pistes d'actions pour mieux accompagner le secteur artisanal, notamment en matière d'offre foncière/immobilière.**

Ce questionnaire vous prendra environ 10 minutes.

Un retour vous sera fait sur les résultats obtenus.

Votre aide nous est précieuse, merci d'avance !

#### **Le Conseil de développement en quelques mots...**

- Des bénévoles représentant la société civile locale (entreprises, associations, personnes qualifiées, etc.) ;
- Un lieu d'échange et de débat pour formuler des propositions à destination des élus locaux ;
- Des travaux variés : études, actions de sensibilisation, avis, ciné-débats...

#### **Contact :**

Tél : 02.40.96.44.79

[conseil-de-developpement@pays-ancenis.com](mailto:conseil-de-developpement@pays-ancenis.com)

[www.pays-ancenis.com](http://www.pays-ancenis.com) (Rubrique « COMPA / Nos partenaires »)

Enquête réalisée dans le cadre d'une étude destinée à la :

Avec le soutien de :



Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat

Région Pays de la Loire  
Loire-Atlantique



compa  
COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

## 1- Développement de votre entreprise

Comment voyez-vous l'évolution de votre entreprise à moyen terme ?

- Croissance
- Stabilité
- Baisse d'activité
- Cessation d'activité

Quel a été l'impact de la santé de votre entreprise ?

- Nul ou positif
- Faible (aides publiques reçues etc)
- Moyen
- Fort

## 2- Freins ressentis au développement de votre entreprise

Selon vous quels sont les principaux freins au développement de votre entreprise ?

**Évaluez sur une échelle de 0 à 3 la force de chaque frein pour votre entreprise** (Toutes les propositions doivent être évaluées)

**0 : pas de frein ou non concerné**

**1 : frein faible**

**2 : frein moyen**

**3 : frein fort**

		0	1	2	3
<b>Environnement du métier</b>	Incertitude sur le marché (manque de visibilité)				
	Concurrence trop forte sur l'activité				
	Complexité des exigences réglementaires (hygiène/sécurité ...)				
<b>Aspects Ressources humaines :</b>	Difficulté de recrutement de personnel				
	Coût de la main d'œuvre (y compris charges sociales)				
<b>Aspects financiers</b>	Difficultés de trésorerie				
	Difficultés d'accès au financement bancaire				
	Problèmes d'impayés				
<b>Immobilier</b>	Méconnaissance de l'offre immobilière				
	Disponibilité immobilière insuffisante ou inadaptée				
	Coût de l'immobilier (achat, location)				
	Contraintes juridiques et réglementaires liés à l'aménagement du bâtiment (accessibilité, mise aux normes, ...)				
	Débit internet insuffisant				
<b>Autres freins</b>	Age du dirigeant				
	Volonté de garder une entreprise à taille humaine				
	Difficultés à s'adapter aux évolutions (techniques, réglementaires, etc.)				
	Autre frein (préciser : .....)				

### 3- Zoom sur les localisations successives de votre entreprise (« parcours résidentiel »)

Où avez-vous démarré votre activité artisanale ? (1 réponse par colonne)

<input type="checkbox"/> A mon domicile <input type="checkbox"/> Location immobilière individuelle <input type="checkbox"/> Atelier relais <input type="checkbox"/> Location immobilière collective (ex : pépinière, espace de coworking...) <input type="checkbox"/> Achat immobilier <input type="checkbox"/> Autre : .....	<input type="checkbox"/> Dans une ZA (zone d'activité) <input type="checkbox"/> Dans un bourg <input type="checkbox"/> Dans un hameau
--	---

Où exercez-vous votre activité aujourd'hui ? (1 réponse par colonne)

<input type="checkbox"/> A mon domicile <input type="checkbox"/> Location immobilière individuelle <input type="checkbox"/> Atelier relais <input type="checkbox"/> Location immobilière collective (ex : pépinière, espace de coworking...) <input type="checkbox"/> Achat immobilier <input type="checkbox"/> Autre : .....	<input type="checkbox"/> Dans une ZA (zone d'activité) <input type="checkbox"/> Dans un bourg <input type="checkbox"/> Dans un hameau
--	---

Quelle est la surface utilisée par votre activité (en m2) ?

	Au démarrage de votre activité	Aujourd'hui
Surface de terrain	_ _ _ _ _ _ _	_ _ _ _ _ _ _
Surface du bâtiment	_ _ _ _ _ _ _	_ _ _ _ _ _ _

Combien de locaux différents avez-vous utilisés successivement depuis la création de votre entreprise artisanale ?

|\_|\_|

Avez-vous changé de commune d'implantation depuis la création de votre entreprise artisanale ?

Oui /  Non

Envisagez-vous au cours des 5 ans à venir de :

- Agrandir ou faire des travaux importants dans votre local actuel :  Oui /  Non

Si oui, pourquoi ?.....  
 .....

- Déménager / changer local :  Oui /  Non

Si oui, pourquoi ?.....  
 .....

Si oui, les caractéristiques envisagées pour ce nouveau local sont les suivantes :

<input type="checkbox"/> A mon domicile <input type="checkbox"/> Location immobilière individuelle <input type="checkbox"/> Atelier relais <input type="checkbox"/> Location immobilière collective (ex : pépinière, espace de coworking...) <input type="checkbox"/> Achat immobilier <input type="checkbox"/> Autre : .....
<input type="checkbox"/> Dans une ZA (zone d'activité) <input type="checkbox"/> Dans un bourg <input type="checkbox"/> Dans un hameau

Surface de terrain souhaitée :  _ _ _ _ _ _ _ _	
Surface de bâtiment souhaitée :  _ _ _ _ _ _ _ _	
Commune d'implantation souhaitée :	
<input type="checkbox"/> Ancenis-Saint-Géréon	<input type="checkbox"/> Couffé
<input type="checkbox"/> Ingrandes – Le-Fresne-sur-Loire	<input type="checkbox"/> Joué-sur-Erdre
<input type="checkbox"/> La Roche Blanche	<input type="checkbox"/> Le Cellier
<input type="checkbox"/> Le Pin	<input type="checkbox"/> Ligné
<input type="checkbox"/> Loireauxence	<input type="checkbox"/> Mésanger
<input type="checkbox"/> Montrelais	<input type="checkbox"/> Mouzeil
<input type="checkbox"/> Oudon	<input type="checkbox"/> Pannecé
<input type="checkbox"/> Pouillé les Coteaux	<input type="checkbox"/> Riaillé
<input type="checkbox"/> Teillé	<input type="checkbox"/> Trans-sur-Erdre
<input type="checkbox"/> Vair sur Loire	<input type="checkbox"/> Vallons de l'Erdre

**Auriez-vous besoin d'être accompagné dans la recherche d'un local adapté à votre activité artisanale ?**

Oui /  Non

Si oui quels seraient vos besoins ? .....

**Selon vous, quels organismes seraient susceptibles de vous accompagner sur cette question ?**

- La COMPA
- Les mairies
- La CMA (chambre des métiers et de l'artisanat) ou d'autres organismes consulaires
- Les associations d'entreprises
- Les agences immobilières
- Des promoteurs
- Autre (préciser : .....) )

#### 4- Pistes d'actions

**En matière d'immobilier :**

**L'offre d'immobilier en Pays d'Ancenis vous semble-t-elle suffisante et adaptée pour votre type d'activité ?**

Oui /  Non

Si non, quels moyens complémentaires faudrait-il mettre en place ? .....

.....

.....

**Pensez-vous que des formes immobilières plus collectives aient un avenir pour votre secteur d'activité ?**

- Ateliers relais (il en existe actuellement 2 à Varades, loués par la COMPA à des entreprises en phase de démarrage pour une durée de 23 mois maximum) :  Oui /  Non
- Villages artisanaux (espace composé de boîtes modulables proposés à la location des artisans pour des activités de production et/ou commercialisation, l'entrée et un espace de vente pouvant être mutualisés) :  Oui /  Non
- Espace de coworking (bâtiment public associatif ou privé où des entrepreneurs peuvent louer un espace de bureau à la journée au mois ou à l'année, des salles de réunion un photocopieur un espace d'accueil commun etc sont généralement proposés) :  Oui /  Non
- Autre : .....

**Tous sujets confondus :**

**Quelles seraient, selon vous, les actions susceptibles de faciliter votre vie d'artisan ?**

- À l'échelle locale (commune, COMPA, acteurs privés) ? .....
- .....
- .....
- .....
- Au niveau de la Région ou de l'Etat ? .....
- .....
- .....
- .....

**Quel regard portez-vous sur la COMPA ?** .....

.....

.....

**Pensez-vous que des services mutualisés entre artisans (exemple : prestation de secrétariat) auraient un intérêt ?**  Oui /  Non

Si oui, quels types de services ? .....

.....

**5- Remarques éventuelles**

.....

.....

.....

.....

.....

**Votre entreprise \***

*\* Ces informations ne vous sont demandées qu'à des fins statistiques, vos réponses seront anonymisées dans le rapport qui sera publié.*

**Raison sociale :** .....

**Année de création ou de reprise de l'entreprise :** |\_|\_|\_|\_|

**Statut juridique :**

- Mico-entreprise/auto-entrepreneur
- Entreprise individuelle
- Société
- Autre : .....

**Commune :**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ancenis-Saint-Géréon            | <input type="checkbox"/> Couffé         |
| <input type="checkbox"/> Ingrandes – Le-Fresne-sur-Loire | <input type="checkbox"/> Joué-sur-Erdre |
| <input type="checkbox"/> La Roche Blanche                | <input type="checkbox"/> Le Cellier     |
| <input type="checkbox"/> Le Pin                          | <input type="checkbox"/> Ligné          |



- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Loireauxence        | <input type="checkbox"/> Mésanger           |
| <input type="checkbox"/> Montrelais          | <input type="checkbox"/> Mouzeil            |
| <input type="checkbox"/> Oudon               | <input type="checkbox"/> Pannecé            |
| <input type="checkbox"/> Pouillé les Coteaux | <input type="checkbox"/> Riaillé            |
| <input type="checkbox"/> Teillé              | <input type="checkbox"/> Trans-sur-Erdre    |
| <input type="checkbox"/> Vair sur Loire      | <input type="checkbox"/> Vallons de l'Erdre |

**Secteur d'activité artisanale (selon nomenclature CMA)**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Alimentation (exemples : restauration, charcuterie)                               | <input type="checkbox"/> Transport (ex : taxis, ambulance, déménagement)       |
| <input type="checkbox"/> Equipement de la personne (ex : habillement, bijoux)                              | <input type="checkbox"/> Automobiles et motocycles (réparation, contrôle...)   |
| <input type="checkbox"/> Equipement de la maison (ex : décoration, réparation électroménager/informatique) | <input type="checkbox"/> Gros œuvre (ex : maçonnerie, génie civil)             |
| <input type="checkbox"/> Soins à la personne (ex : coiffure, soins de beauté)                              | <input type="checkbox"/> Second œuvre (ex : menuiserie, électricité)           |
| <input type="checkbox"/> Loisirs et services divers (ex : fleurs, photographie)                            | <input type="checkbox"/> Services aux entreprises (ex : nettoyage, imprimerie) |
|  | <input type="checkbox"/> Artisanat de production (ex : textile, bois..)        |

**Code APE :** |\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|

**Chiffre d'affaires annuel pour année « normale » (hors covid) :**

- Inférieur à 100 000 €
- De 100 000 € à moins de 200 000 €
- De 200 000 € à moins de 500 000 €
- De 500 000 € à moins de 1 million d'euros
- Plus d'1 million d'euros

**Nombre de salariés** (salariés à temps partiel y compris) |\_\_|\_\_|\_\_| dont nombre d'apprentis |\_\_|\_\_|\_\_|  
 Soit en ETP (équivalent temps plein) : |\_\_|\_\_|\_\_|,|\_\_|

**Nom de la personne ayant répondu au questionnaire :** .....

Fonction : .....

Numéro téléphone: |\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|

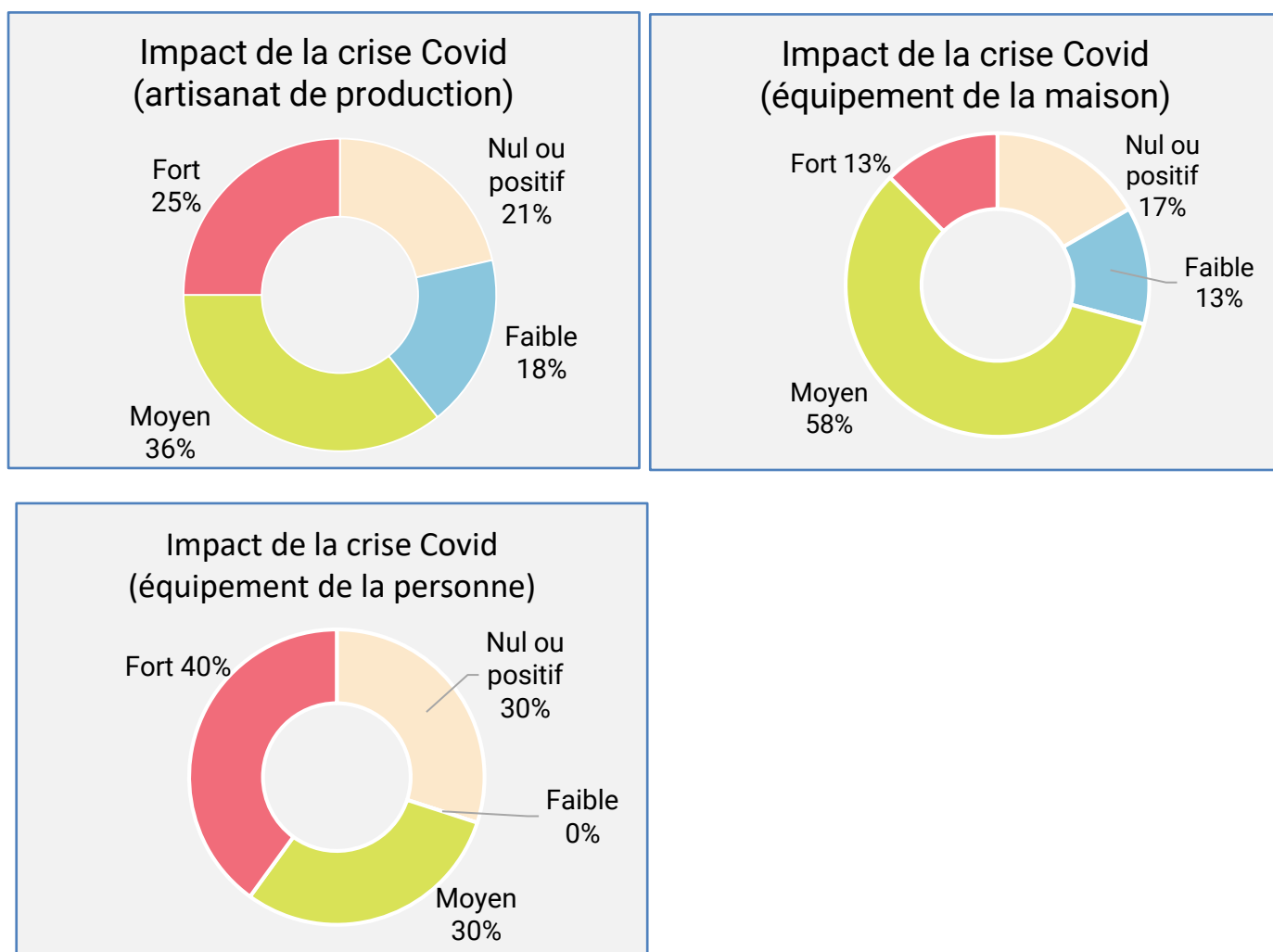
Adresse mail : .....

**Date de réponse au questionnaire :** |\_\_|\_\_| / |\_\_|\_\_| / |\_\_|\_\_|

**Nous vous remercions de votre coopération**



## Annexe 4 : Impact de la crise Covid par secteur :



## Annexe 5 : Impact de la crise Covid par statut juridique

Statut	Entreprise individuelle au régime micro/type auto-entrepreneur		Entreprise individuelle au régime normal		Société		Autre	
		%		%		%		%
Nul ou positif	17	33%	14	40%	37	37%	1	20%
Faible	13	25%	9	26%	22	22%	2	40%
Moyen	13	25%	7	20%	35	35%	2	40%
Fort	9	17%	5	14%	7	7%	0	0%

## Annexe 6 : Freins ressentis au développement par secteur d'activité et par statut juridique

1- Pour les artisans de la NAR4 « **alimentation** » (en valeur absolue) :

	Non répondu	Nul/non concerné	Faible	Moyen	Fort	Total
Incertitude sur le marché	3	8	5	2	3	21
Concurrence trop forte	3	5	5	5	3	21
Complexité des exigences réglementaires	3	2	6	7	3	21
Difficultés à recruter	4	5	0	3	9	21
Coût de la main d'œuvre	4	4	1	6	6	21
Difficultés de trésorerie	4	4	9	1	3	21
Difficulté d'accès au financement bancaire	4	8	4	3	2	21
Méconnaissance offre immobilière	4	9	4	3	1	21
Offre immo insuffisante ou inadaptée	4	8	4	2	3	21
Coût de l'immobilier	4	7	4	2	4	21
Débit internet insuffisant	4	5	4	4	4	21
Age du dirigeant	3	7	5	3	3	21
Garder une entreprise à taille humaine	3	8	3	4	3	21
Difficultés à s'adapter aux évolutions	4	6	7	3	1	21

2- Pour les artisans de la NAR4 « **bâtiment** » (en valeur absolue) :

	Non répondu	Nul/non concerné	Faible	Moyen	Fort	Total
Incertitude sur le marché	3	20	21	23	2	69
Concurrence trop forte	4	19	20	20	6	69
Complexité des exigences réglementaires	3	11	18	20	17	69
Difficultés à recruter	4	21	7	7	30	69
Coût de la main d'œuvre	6	17	7	22	17	69
Difficultés de trésorerie	5	27	21	15	1	69
Difficulté d'accès au financement bancaire	4	34	20	7	4	69
Méconnaissance offre immobilière	8	33	12	12	4	69
Offre immo insuffisante ou inadaptée	7	31	9	7	15	69
Coût de l'immobilier	7	27	3	9	23	69
Débit internet insuffisant	8	23	11	15	12	69
Age du dirigeant	6	34	18	7	4	69
Garder une entreprise à taille humaine	9	24	14	12	10	69
Difficultés à s'adapter aux évolutions	8	26	19	12	4	69

3- Pour les artisans de la NAR4 « **production** » (en valeur absolue) :

	Non répondu	Nul/non concerné	Faible	Moyen	Fort	Total
Incertitude sur le marché	4	2	6	13	10	35
Concurrence trop forte	3	4	14	6	8	35
Complexité des exigences réglementaires	3	4	8	11	9	35
Difficultés à recruter	4	18	0	4	9	35
Coût de la main d'œuvre	4	14	4	7	6	35
Difficultés de trésorerie	4	4	11	12	4	35
Difficulté d'accès au financement bancaire	5	11	8	7	4	35
Méconnaissance offre immobilière	5	23	3	2	2	35
Offre immo insuffisante ou inadaptée	5	22	1	3	4	35
Coût de l'immobilier	5	20	1	1	8	35
Débit internet insuffisant	4	13	6	8	4	35
Age du dirigeant	5	18	8	2	2	35
Garder une entreprise à taille humaine	5	16	7	4	3	35
Difficultés à s'adapter aux évolutions	5	12	12	6	0	35

4- Pour les artisans de la NAR4 « **services** » (en valeur absolue) :

	Non répondu	Nul/non concerné	Faible	Moyen	Fort	Total
Incertitude sur le marché	4	23	30	32	10	99
Concurrence trop forte	6	16	27	35	15	99
Complexité des exigences réglementaires	8	18	26	31	16	99
Difficultés à recruter	5	37	10	16	31	99
Coût de la main d'œuvre	6	33	14	26	20	99
Difficultés de trésorerie	6	27	34	23	9	99
Difficulté d'accès au financement bancaire	23	45	5	16	10	99
Méconnaissance offre immobilière	8	59	20	5	7	99
Offre immo insuffisante ou inadaptée	9	56	14	6	14	99
Coût de l'immobilier	9	51	8	11	20	99
Débit internet insuffisant	7	34	20	19	19	99
Age du dirigeant	11	48	18	15	7	99
Garder une entreprise à taille humaine	9	43	21	18	8	99
Difficultés à s'adapter aux évolutions	9	37	29	21	3	99

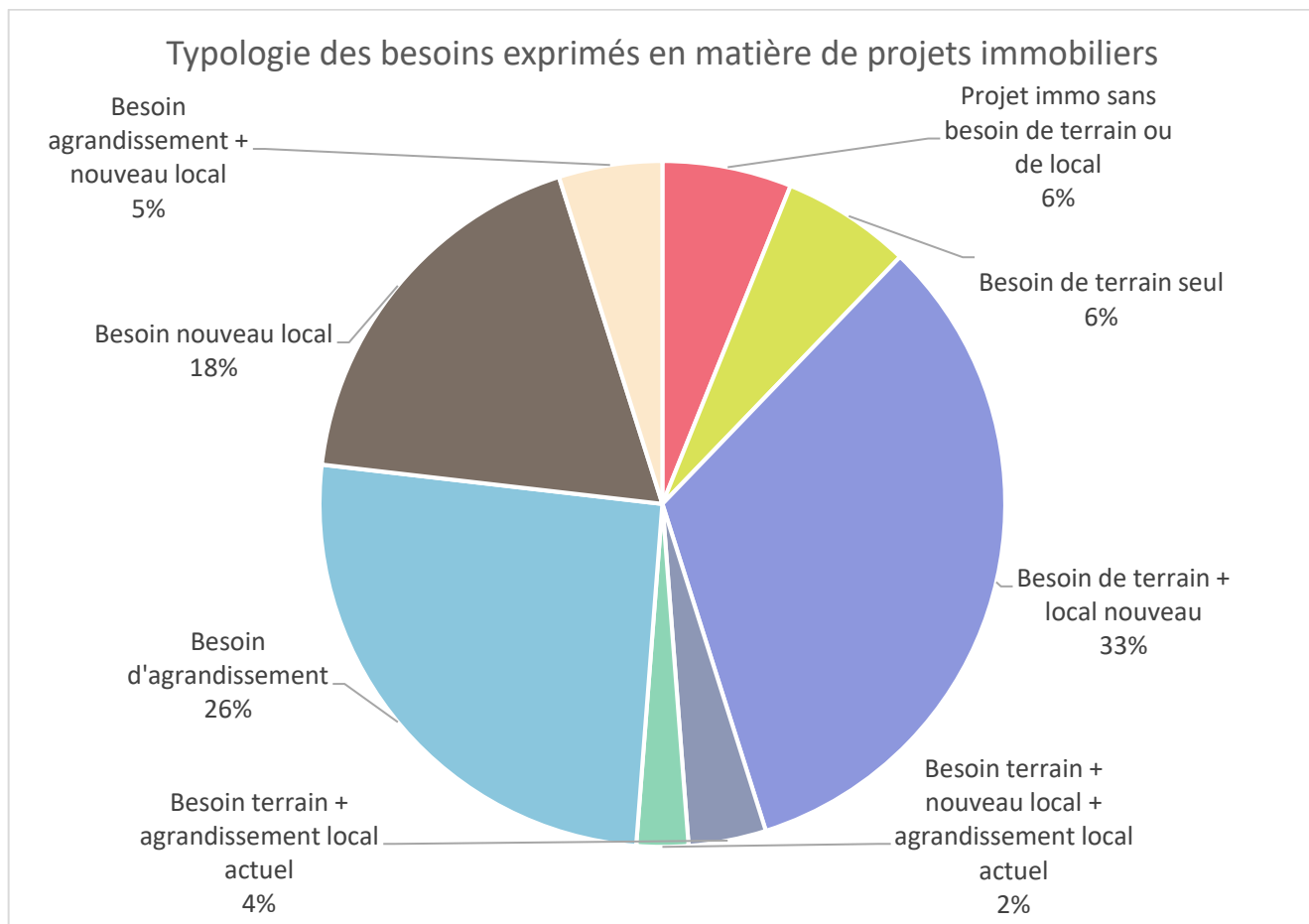
5- Pour les établissements ayant le **statut de micro-entreprises** (en valeur absolue) :

	Non répondu	Nul/non concerné	Faible	Moyen	Fort	Total
Incertitude sur le marché	8	18	13	17	12	68
Concurrence trop forte	8	17	17	14	12	68
Complexité des exigences réglementaires	9	13	22	18	6	68
Difficultés à recruter	10	49	3	2	4	68
Coût de la main d'œuvre	10	40	4	5	9	68
Difficultés de trésorerie	10	15	20	15	8	68
Difficulté d'accès au financement bancaire	10	33	3	9	13	68
Méconnaissance offre immobilière	11	48	6	2	1	68
Offre immo insuffisante ou inadaptée	11	46	7	0	4	68
Coût de l'immobilier	11	42	2	3	10	68
Débit internet insuffisant	11	31	12	7	7	68
Age du dirigeant	12	37	7	4	8	68
Garder une entreprise à taille humaine	12	39	8	5	4	68
Difficultés à s'adapter aux évolutions	13	33	11	8	3	68

6- Pour les établissements artisanaux **hors micro-entreprises** :

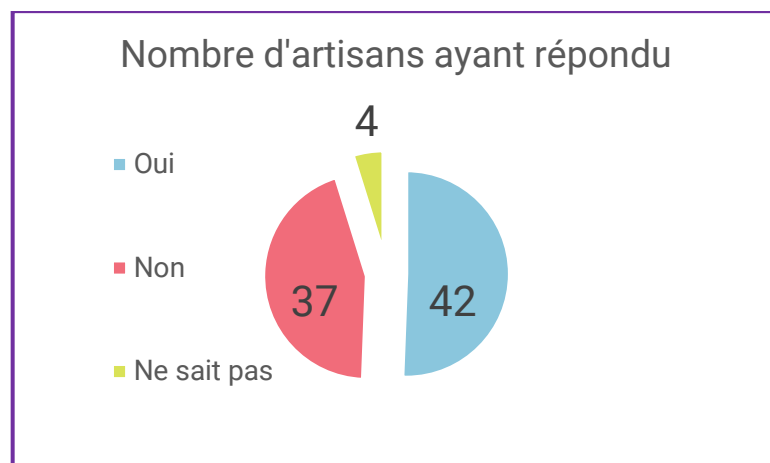
	Non répondu	Nul/non concerné	Faible	Moyen	Fort	Total
Incertitude sur le marché	6	35	49	53	13	156
Concurrence trop forte	8	27	49	52	20	156
Complexité des exigences réglementaires	8	22	36	51	39	156
Difficultés à recruter	7	32	14	28	75	156
Coût de la main d'œuvre	10	28	22	56	40	156
Difficultés de trésorerie	9	47	55	36	9	156
Difficulté d'accès au financement bancaire	8	65	52	24	7	156
Méconnaissance offre immobilière	14	76	33	20	13	156
Offre immo insuffisante ou inadaptée	14	71	21	18	32	156
Coût de l'immobilier	14	63	14	20	45	156
Débit internet insuffisant	12	44	29	39	32	156
Age du dirigeant	13	70	42	23	8	156
Garder une entreprise à taille humaine	14	52	37	33	20	156
Difficultés à s'adapter aux évolutions	13	48	56	34	5	156

## Annexe 7 : Caractérisation des projets immobiliers de l'enquête



	Alimentation	Bâtiment	Production	Services	Vente de véhicules	Total général
Atelier	3	24	6	11	1	45
Stockage	2	10	1	3	0	16
Local Commercial	2	13	4	14	1	34
Non renseigné		1		1		2
<b>Total général</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>62</b>

## Annexe 8 : Souhaits d'accompagnement pour la recherche d'un local ou d'un terrain



Quel(s) accompagnateur(s) :	
COMPA	27
Mairie	31
Agent immobilier	17
CMA	9
Promoteur	6
Autre	3
Non précisé	1

## Annexe 9 : Réflexion sur la mobilisation des bâtiments vacants en zone agricole

Dans le contexte de maîtrise de la consommation foncière, une autre piste serait d'exploiter le potentiel offert par les bâtiments agricoles vacants.

Cette hypothèse **nécessite à la fois la mise en œuvre par les communes, via les PLU, des procédures réglementaires rendant possible ce changement de destination (1) et un travail préalable d'identification de ces bâtiments vacants et de leur potentiel de changement de destination (2).**

### 1. Procédures réglementaires rendant possible ce changement de destination

En effet, la règle qui prévaut est celle de la préservation de l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles des Plans Locaux d'Urbanisme. Ainsi, les villages ou hameaux pour être constructibles doivent avoir été justifiés et strictement délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N). C'est ce que l'on appelle un STECAL.

Toutefois, de manière exceptionnelle, l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme autorise à ce que, en dehors des STECAL, le règlement puisse désigner « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, **dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** »

Pour ce faire, les bâtiments concernés doivent être désignés précisément par le plan de zonage.

#### a. Un choix soumis à l'avis de commissions départementales

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à **l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) (CDPENAF), et, en zone naturelle, à **l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages (CDNP)**».

[La CDPENAF associe des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales, des professions agricoles et forestières, de la chambre d'agriculture, d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement, de la fédération départementale des chasseurs et de l'INAO.](#)

Cet avis intervient 2 fois :

- Une première fois au moment de **l'approbation du PLU et**
- Une seconde fois au moment de **l'instruction de l'autorisation d'urbanisme** (Déclaration Préalable si aucune modification extérieure du bâtiment, sinon, Permis de

Construire).

À noter que la CDPENAF n'intervient pas au niveau du Certificat d'Urbanisme : il y a donc un risque pour le pétitionnaire de se voir attribuer un CU positif, sur le fondement du PLU, mais un refus de DP ou de PC par la CDPENAF si celle-ci considère que cette autorisation d'urbanisme porte atteinte à l'exercice de l'activité agricole. Il convient donc de rester prudent.

L'**avis conforme** signifie que l'autorité qui délivre l'autorisation est tenue de suivre l'avis de la commission.

Il n'y a donc pas de garantie formelle qu'un bâtiment identifié au PLU comme pouvant changer de destination puisse réellement en bénéficier. Dans les faits, aux dires du service ADS de la COMPA, il est rare d'essuyer un avis défavorable, mais c'est déjà arrivé.

Il pourrait être intéressant de savoir s'il existe une doctrine collégiale au sein de la CDPENAF sur ce genre de sujet ou sinon, quelles seraient les positions des différents membres.

#### **b. Une option peu souscrite à ce jour pour l'artisanat**

Bien souvent, le changement de destination d'un bâtiment agricole est envisagé vers un usage logement.

Cette situation est « l'héritage » d'une réglementation qui restreignait les « changements d'usage des bâtiments agricoles » aux seuls bâtiments présentant un caractère architectural ou patrimonial.

Elle est aussi étroitement liée à la contrainte de « ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère » du site.

Sur un plan réglementaire, ni la loi, ni le SCOT du Pays d'Ancenis ne fixent de critère pour les changements de destination. Il en va de la responsabilité de chaque commune dans le cadre des procédures de PLU.

Toutefois, le règlement écrit type de la COMPA propose les critères suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural,
- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Dans les faits, et sans doute du fait du critère architectural, il semble qu'il y ait très peu de bâtiments autorisés à un changement de destination à vocation artisanale.

## **2. Identification de ces bâtiments vacants et de leur potentiel de changement de destination**

Dès lors que le changement de destination en zone agricole ou naturelle n'est possible que si le bâtiment est identifié sur le plan de zonage du PLU, il faut être conscient des « limites » suivantes :

- La modification de la liste de ces bâtiments nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui doit s'inscrire dans le temps et dans un projet communal
- L'état de vacance de ces bâtiments ne s'inscrit pas nécessairement dans le même calendrier d'évolution du document d'urbanisme.

Au-delà de ces limites, il convient également d'établir des critères permettant d'envisager le changement de destination de l'agricole vers l'artisanal.



Ces critères peuvent concerner à la fois :

- Le bâtiment : superficie, raccordement aux réseaux, desserte ...
- L'activité envisagée : selon l'activité artisanale envisageable, les incidences en matière d'impact agricole, d'impact paysager et/ou de sécurité routière par exemple peuvent être différents et rendre possible ou non le changement de destination.

Autrement dit, le coup par coup opportuniste est inenvisageable sur ce type de démarche. Cela nécessite :

- Un premier travail d'élaboration d'une **doctrine locale**, à l'échelle du Pays d'Ancenis et en y associant les partenaires concernés (a minima : COMPA, DDTM, Chambre d'agriculture, Chambre des Métiers, Conseil Départemental, Communes) :
  - o Quels types d'activités artisanales compatibles a priori ?
  - o Quels critères en fonction des activités ?
  - o Quels critères pour les bâtiments ?
- Un second travail d'**inventaire** comprenant un travail de terrain pour identifier, dans un premier temps de manière informelle, les bâtiments susceptibles d'être concernés qui pourrait déboucher, dans un second temps, commune par commune, à une prise en considération dans les prochaines évolutions des PLU.

Autrement dit, le coup par coup opportuniste est inenvisageable sur ce type de démarche. Cela nécessite :

- Un premier travail d'élaboration d'une **doctrine locale**, à l'échelle du Pays d'Ancenis et en y associant les partenaires concernés (a minima : COMPA, DDTM, Chambre d'agriculture, Chambre des Métiers, Conseil Départemental) :
  - o Quels types d'activités artisanales compatibles a priori ?
  - o Quels critères en fonction des activités ?
  - o Quels critères pour les bâtiments ?
- Un second travail d'**inventaire** comprenant un travail de terrain pour identifier, dans un premier temps de manière informelle, les bâtiments susceptibles d'être concernés qui pourrait déboucher, dans un second temps, commune par commune, à une prise en considération dans les prochaines évolutions des PLU.

## Annexe 10 : Les structures rencontrées

Nom de la structure	Noms et fonctions des interlocuteurs
<b>CMA 44</b>	Jérémy MACE, conseiller territorial Pays d'Ancenis Laurent GRANSON, responsable service Développement économique et territorial Michel BABICKY, directeur observatoire CMA Thomas REDY, chargé d'étude
<b>COMPA</b>	Jean-Pierre BELLEUIL, Vice-président en charge pôle développement économiques et politiques territoriales Philippe AUREGAN, directeur Pôle développement économique Frédérique BEAU-VIEZ, Responsable zones d'activités et immobilier d'entreprises
<b>CAPEB</b>	Andrea LEMASSON, Secrétaire générale Capeb 44 Mélodie VILLENEUVE, Animatrice vie du réseau
<b>Fédération des boulangers</b>	Isabelle CHOQUET, secrétaire générale
<b>Fédération des bouchers</b>	Jocelyne GAUTIER, secrétaire générale
<b>Fédération des charcutiers traiteurs</b>	Joseph BRULE
<b>Campus artisanal STUTZ</b>	David HERAULT, responsable exploitation
<b>MAKE ICI Nantes</b>	Gatien SEPULCRE, directeur du site
<b>Crédit agricole</b>	Yannick ORHON, directeur agence
<b>BPBA</b>	Benoit JAUNATRE, directeur agence
<b>Cabinet Expertise comptable GESCO</b>	Franck PINEAU, Gérant
<b>Immobox</b>	Christophe LEGER, gérant
<b>Groupe Brangeon</b>	Mme BOISTAULT, responsable commercial
<b>Groupe Charrier</b>	Olivier CHAPEL Paula BAIA
<b>Mairie Ancenis-Saint-Géréon</b>	Remy ORHON, maire
<b>Mairie de Couffé</b>	Daniel PAGEAU, maire Joseph BRULE, adjoint au développement économique
<b>Mairie de Ingrandes Le Fresne sur Loire</b>	Louis-Marie BROSSEAU, adjoint aux affaires économiques Michel CORMIER, 1 <sup>er</sup> adjoint
<b>Mairie Joue sur Erdre</b>	Jean-Pierre BELLEUIL, maire
<b>Mairie de la Roche Blanche</b>	Jacques PRAUD, maire
<b>Mairie de Le Cellier</b>	Philippe MOREL, maire
<b>Mairie de Le Pin</b>	Maxime POUPARD, maire
<b>Mairie de Ligné</b>	Maurice PERRION, maire
<b>Mairie de Loireauxence</b>	Christine BLANCHET, maire Thierry RICHARD, adjoint affaires économiques
<b>Mairie de Mésanger</b>	Nadine YOU, maire Anne-Marie HENRY, adjointe affaires sociales et solidarités

<b>Mairie de Montrelais</b>	Joël JAMIN, maire
<b>Mairie de Mouzeil</b>	Daniel GARNIER, maire Stéphane PIVETEAU, 1 <sup>er</sup> adjoint délégué urbanisme
<b>Mairie de Oudon</b>	Alain BOURGOIN, maire Hughes LEMONNIER, adjoint développement économique
<b>Mairie de Pannecé</b>	Jean-Michel CLAUDE, maire
<b>Mairie de Pouillé les Coteaux</b>	Laurent MERCIER, maire
<b>Mairie Riaillé</b>	André RAITIERE, maire
<b>Mairie de Teillé</b>	Arnaud PAGEAU, maire Jérôme SQUELARD, adjoint
<b>Mairie de Trans sur Erdre</b>	Xavier LOUBERT-DAVAINE, maire Bertrand JAUSEAU, élu chargé voirie et cadre de vie
<b>Mairie de Vallons de l'Erdre</b>	Jean-Yves PLOTEAU, maire
<b>Mairie de Vair sur Loire</b>	Patrick BUCHET, conseiller

## Annexe 11 : Présentation du Conseil de développement du Pays d'Ancenis

Organe consultatif du Pays d'Ancenis, le Conseil de Développement a été créé en 2005. Il permet l'implication d'acteurs du territoire de tous horizons sur les problématiques du territoire.

Il est associé régulièrement aux démarches engagées par la COMPA sur le territoire (élaboration du Projet de Territoire, Politiques contractuelles, participation aux études sectorielles) et s'implique, sur saisine de la COMPA ou auto-saisine, dans des réflexions sur différents sujets.

Ainsi, le Conseil de Développement a réalisé plusieurs études : sur les déchets (2021-2022), les conséquences de la crise sanitaire (2022), la mobilité domicile-travail (2020), la dématérialisation des services au public (2020), les freins au développement des entreprises du Pays d'Ancenis (2018-2019), les circuits courts alimentaires de proximité (2014-2015), le handicap (2013 à 2016) ...

A cela s'ajoute de nombreuses contributions (sur le projet de territoire en 2019, sur le bien vieillir en 2014, sur le SCOT en 2013...) et l'organisation de débats ouverts au public (cinés-débats ou conférences sur le devenir du pays d'Ancenis, l'Union Européenne, la mobilisation citoyenne etc.).

La cinquantaine de membres du Conseil de Développement se répartissent actuellement en commissions, au nombre de 3 (commission développement économique, commission environnement et commission vie sociale) ou en groupe de travail plus ponctuels. La présente étude a été conduite par la commission développement économique.

## Annexe 12 : Les membres de la commission Développement économique du Conseil de développement ayant participé à l'étude

Nom	Organismes représentés
<b>Patrick BEZAGUT</b>	Collège citoyens tirés au sort
<b>Daniel BOUTROUELLE</b>	Syndicat d'initiative
<b>Claude BRICAUD</b>	Personne qualifiée, ancien élu
<b>Christian CARTEYRON</b>	Animateur de la Commission développement économique du Conseil de développement
<b>Roger CLASSINE</b>	Syndicats de salariés-CFDT
<b>Jacques COCARD</b>	Personne qualifiée
<b>Céline DEISS</b>	Collège citoyens tirés au sort
<b>Jacques DEROUET</b>	Président du Conseil de développement
<b>Charles FONTENEAU</b>	Personne qualifiée, ancien élu
<b>Patrice JUTON</b>	Expérience du monde économique
<b>Laurence LEBRUN</b>	Personne qualifiée
<b>Sébastien LENOBLE</b>	Associations d'entreprise-Centre des jeunes dirigeants
<b>Daniel NUAUD</b>	Expérience du monde économique
<b>Aline OLICARD</b>	Etablissements d'enseignement-Lycée professionnel