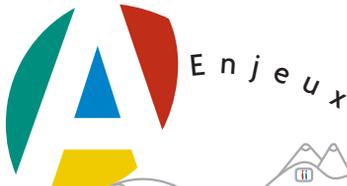




L'immobilier d'entreprise artisanale

Livre Blanc



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Ile-de-France



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Rhône-Alpes

Le “Livre Blanc” de l’immobilier d’entreprise artisanale



Enjeux



Comment ?

Propositions

Réalisé par les CMA régionales d’Ile-de-France et de Rhône-Alpes avec l’expertise opérationnelle des CMA départementales des Hauts-de-Seine, du Rhône, de la Savoie et de la Seine-et-Marne, le Livre Blanc est nourri par la connaissance des CMA, enrichie de nombreux entretiens réalisés sur le terrain auprès des acteurs concernés par la production d’immobilier artisanal.

Organisé en 3 volets, le Livre Blanc dresse un état des lieux des enjeux liés au développement et à la pérennisation de l’immobilier d’entreprise artisanale, présente des stratégies et des propositions à mettre en œuvre.

Pourquoi ?

- Nous constatons depuis près de trente ans une érosion du nombre d’entreprises artisanales en tissus contraints (zones urbaines, touristiques...) alors que le nombre d’artisans augmente sur nos territoires.
- La densification des tissus urbanisés associée à une forte valorisation du foncier en zone urbaine ou rurale a poussé à une relocalisation des artisans dans des secteurs moins centraux des agglomérations et donc plus éloignés des besoins de la population.
- Une fois que les acteurs se sont appropriés la problématique du maintien et du développement d’un tissu artisanal, ces derniers se heurtent à une réelle pénurie de locaux adaptés pour répondre aux besoins des artisans.

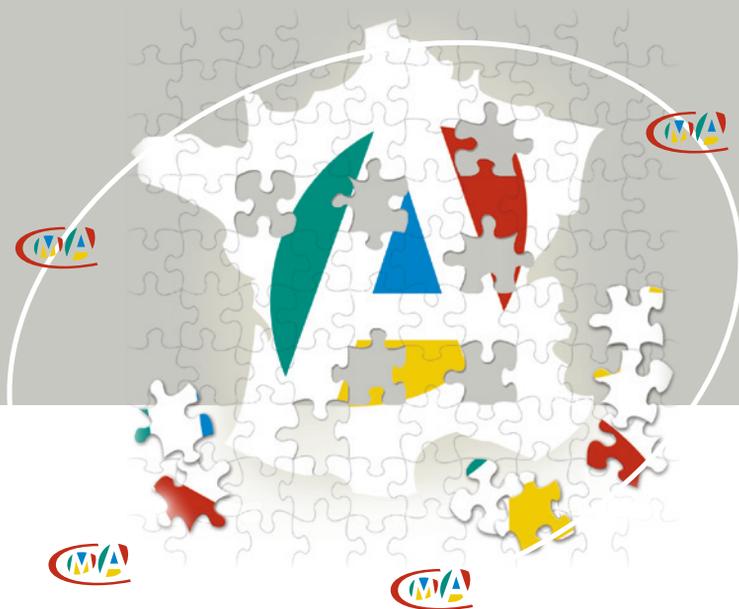
Pour qui ?

Pour sensibiliser, convaincre et agir en faveur de l’immobilier artisanal, ce Livre Blanc s’adresse à tous les acteurs présents sur l’ensemble des territoires en France :

- collectivités locales et intercommunalités,
- opérateurs et établissements publics (organismes HLM, Sociétés Publiques Locales, ...) ou mixtes (Sociétés d’Economie Mixte),
- acteurs privés (aménageurs-promoteurs, commercialisateurs, investisseurs, gestionnaires).

CETTE DÉMARCHÉ N’A QU’UN OBJECTIF :
favoriser l’artisanat en France en proposant un immobilier adapté.





Œuvre collective par excellence, issue des travaux de nos équipes mais également d'un grand nombre de contributions puisées sur le terrain, cette édition 2014 du Livre Blanc de l'immobilier d'entreprise artisanale se veut un outil de travail et de réflexion pour tous les acteurs publics et privés amenés à intervenir dans la chaîne de production immobilière.

La question de la place de l'Artisanat en zone urbaine, péri-urbaine et rurale doit pouvoir trouver des réponses pertinentes et réfléchies et permettre à l'ensemble de nos métiers de développer une offre de proximité riche et diversifiée. Les Chambres de Métiers et de l'Artisanat ont pour vocation première de représenter, promouvoir et défendre les intérêts généraux de l'Artisanat et contribuer au développement des entreprises du secteur. Nous sommes ici au cœur de notre mission. A travers le Livre Blanc, nous espérons vivement pouvoir contribuer à une meilleure compréhension des besoins des artisans et au développement d'une offre immobilière adaptée et efficacement répartie sur le territoire de nos régions.

Daniel Goupillat

Président de la Chambre
Régionale de Métiers et
de l'Artisanat Ile-de-France

Alain Berlioz-Curlet

Président de la Chambre
Régionale de Métiers et
de l'Artisanat Rhône-Alpes



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ARTISANALE ...



L'Artisanat compte plus de **250 métiers** différents. Selon le lieu d'implantation, le type d'activité, la maturité de l'entreprise... les besoins en termes de locaux sont très différents et les enjeux multiples pour leur installation.

Pour proposer des solutions adaptées, mieux vaut bien connaître les problématiques propres à l'immobilier à vocation artisanale et anticiper les contraintes économiques pour y parvenir.

UNE PROBLÉMATIQUE AUX MULTIPLES FACETTES ▼ ▼ ▼

L'ARTISANAT

Un enjeu de territoire

Des besoins particuliers

Des contraintes fortes

- En termes d'**aménagement** : source de cohésion, d'attraction territoriale, de proximité et d'urbanité
- En termes d'**économie locale** : source d'emplois stables et non délocalisables, complémentarité entre l'économie résidentielle et l'économie productive
- Des locaux différents en fonction du **type d'activité** et de la **maturité de l'entreprise**
- Une **localisation géographique adaptée** au type de clientèle et au fonctionnement de l'activité
- Des **aménagements à anticiper** : accessibilité, stationnement, normes techniques par métier, accès au numérique...
- Un **budget souvent limité** pour l'entreprise
- Des **marges faibles** pour négocier un local
- Des **coûts d'équipement et d'implantation incompressibles**

UNE OFFRE ET DES SOLUTIONS ADAPTÉES ▼ ▼ ▼

FONCIER



LOCAUX



GESTION

Quels fonciers cibler pour les entreprises artisanales ?

- Nature et propriété du terrain
- Maîtrise de la charge foncière

Produire une offre de locaux adaptés

- Une variété de territoires à prendre en compte
- Une variété de produits immobiliers à connaître
- Des produits adaptés au parcours immobilier de l'entreprise

Anticiper la gestion des locaux

- Des solutions de gestion à envisager
- Un équilibre financier à trouver

PRÉSERVER & ENCOURAGER

l'immobilier d'entreprise artisanale ...

CONSTAT ▼ ▼ ▼

Les locaux artisanaux sont constamment soumis à de fortes pressions :

lors de mutations urbaines et foncières



les activités artisanales sont souvent oubliées

par la concurrence d'autres fonctions



avec une meilleure rentabilité financière

POUR UNE IMPLANTATION PÉRENNE DES ARTISANS... ▼ ▼ ▼



UNE STRATÉGIE POLITIQUE À DÉVELOPPER

- Une impulsion politique indispensable
- Une meilleure prise en compte du tissu artisanal dans la mutation des territoires

DES LEVIERS RÉGLEMENTAIRES À ACTIVER

avec des outils adaptés à la préservation de l'Artisanat :

- SCoT
- PLU...

UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE LES ACTEURS À TROUVER

- Un modèle économique à définir
- Les opérations mixtes, une solution à développer

LES CHAMBRES DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :

UN INTERMÉDIAIRE À ACTIVER POUR PRODUIRE DE L'IMMOBILIER ARTISANAL ADAPTÉ

ORGANISATION ▼ ▼ ▼

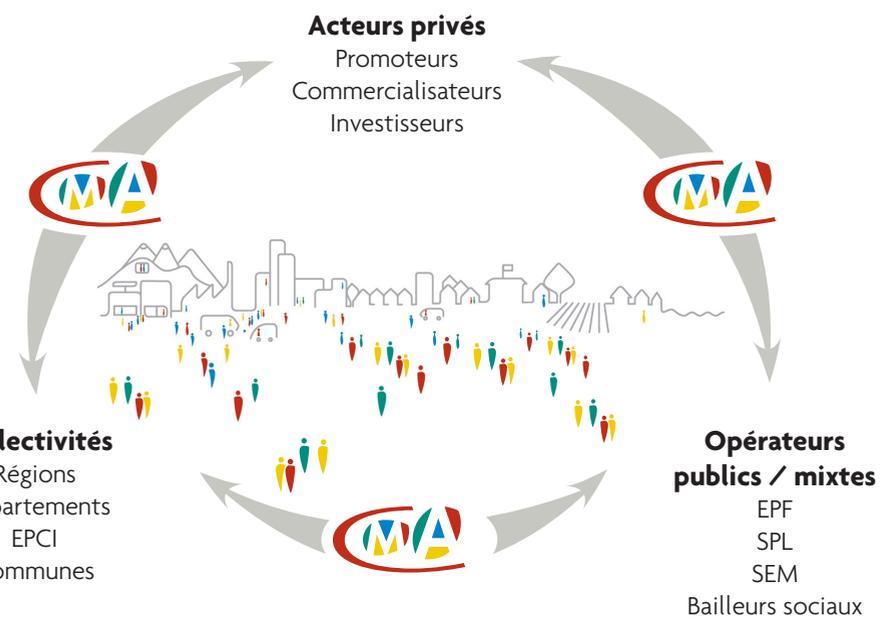
Les Chambres de Métiers et de l'Artisanat sont des établissements publics administratifs dont l'autorité est exercée par un Président, assisté d'un bureau constitué d'artisans élus par leur pairs. Le réseau des Métiers en France est constitué de **111** établissements, structuré à l'échelon départemental (CMAD), et régional (CRMA

et CMAR). Au niveau national, le réseau est représenté par l'Assemblée Permanente des Chambres de Métiers et de l'Artisanat (APCMA). Elles sont placées sous la tutelle du Ministère de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme, et sous celle du préfet au niveau départemental et régional.

QUEL RÔLE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ARTISANALE ? ▼ ▼ ▼

Par leur rôle de représentation politique des artisans mais aussi parce qu'elles disposent de nombreuses données sur leurs ressortissants, **les CMA sont aujourd'hui les mieux placées pour évaluer finement les besoins immobiliers** à un instant T et **anticiper les besoins** futurs par l'étude de la maturité des entreprises sur un territoire donné.

Pour que la problématique de l'immobilier à vocation artisanale trouve des réponses adaptées et généralisables, la question doit être posée sur la scène politique afin que les acteurs institutionnels de l'immobilier se saisissent de ce marché : **sur ces deux fronts, le réseau des Chambres de Métiers et de l'Artisanat (CMA) a par son expertise, un rôle central à jouer.**



L'IMMOBILIER ARTISANAL : ENJEUX, BESOINS ET CONTRAINTES

LIVRE BLANC, EXTRAITS

DÉVELOPPER DES PRODUITS IMMOBILIERS ADAPTÉS AUX ARTISANS : FONCIER(S), FORME(S) ET GESTION(S)

PÉRÉNNISER L'IMPLANTATION DES ARTISANS : STRATÉGIES, OUTILS ET ACTEURS

Avec le soutien financier de :



POUR OBTENIR
le "Livre Blanc" de l'**immobilier d'entreprise artisanale**,
POUR ÊTRE ACCOMPAGNÉ,
adressez-vous à la CMA de votre département.

Coordination régionale :



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Île-de-France



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Rhône-Alpes

Stéphane Pionnier
stephane.pionnier@crma-idf.fr

Violayne Schoch
v.schoch@crm-rhonealpes.fr

1 bd de la Madeleine
75001 Paris

119 bd Stalingrad
69100 Villeurbanne