

Schéma de développement économique des ZAE

Restitution du questionnaire « besoins et vision des entreprises sur les ZAE »



Communauté de communes des Avant-Monts



Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

• Diffusion et participation

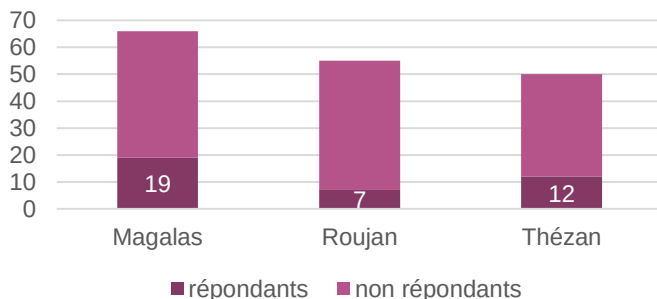
Afin de recueillir les besoins des entreprises implantées au sein des ZAE communautaires, un questionnaire a été diffusé entre juin et septembre 2021. Il s'articule autour de 5 grands thèmes :

- Les critères d'implantation en ZAE,
- Les projets des entreprises à court terme,
- Le niveau de satisfaction liée à l'implantation actuelle et les pistes d'amélioration,
- La vision des ZAE dans les années à venir et le rôle à jouer par la Communauté de communes.

Plus d'une entreprise sur cinq a répondu au questionnaire

38 réponses ont été collectées, soit un taux de retour de 22%. Celui-ci s'établit à 13% pour le PAE de Roujan, 24% pour les Masselettes à Thézan et 29% pour l'Audacieuse à Magalas. A l'exception de Roujan, on peut donc considérer que l'échantillon est bien représentatif.

Taux de retour du questionnaire

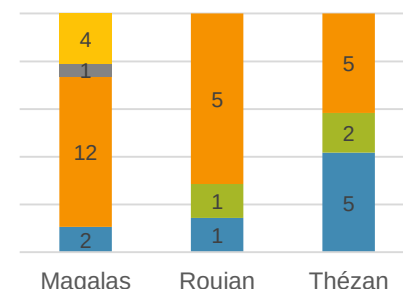


Une bonne représentativité de la diversité des entreprises

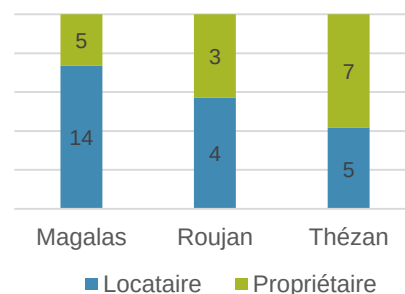
Près de 60% des entreprises qui ont répondu à l'enquête sont issues du commerce, secteur qui compte le plus d'établissements dans les ZAE. Tous les secteurs d'activités sont représentés. Deux tiers des répondants sont locataires de leur local (l'importance de ce statut d'occupation à Magalas pèse fortement sur les caractéristiques du panel). Près de la moitié des entreprises se sont implantées au cours de cinq dernières années

Secteurs d'activités des répondants

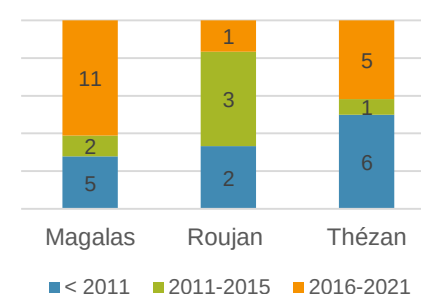
- Artisanat
- Bâtiment-travaux publics
- Commerce
- Services aux entreprises
- Services aux particuliers



Statut d'occupation des répondants



Année d'implantation des répondants dans la ZAE

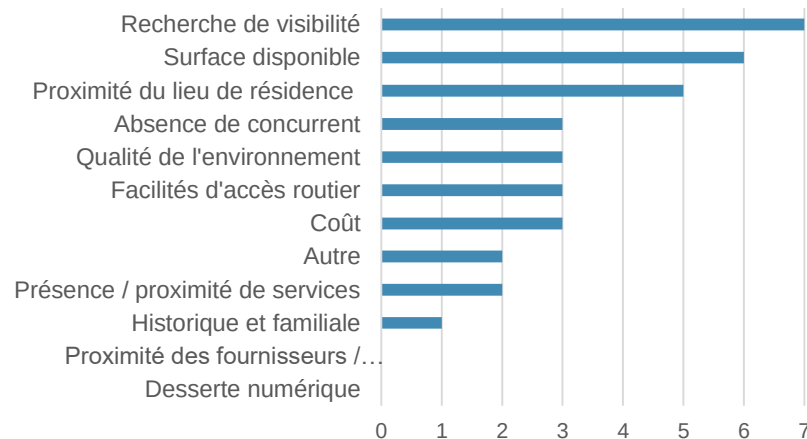


Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

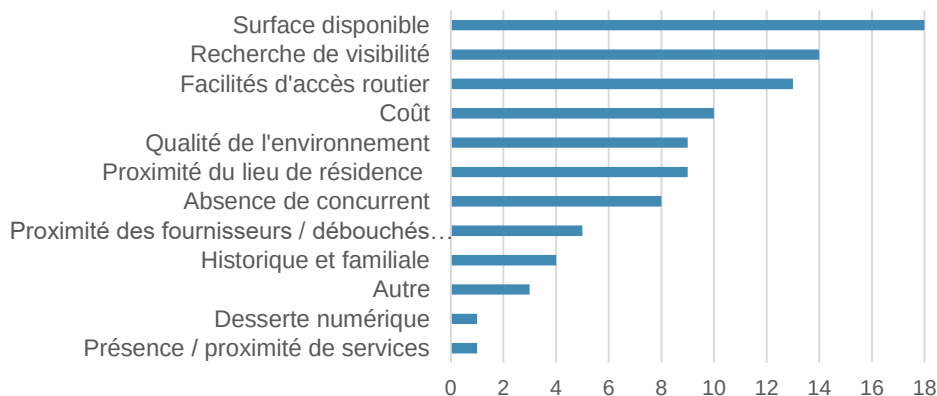
- **5 critères d'implantation clairement prioritaires mais des spécificités selon les ZAE**

S'ils ne sont pas toujours classés dans le même ordre de priorité selon les ZAE, l'espace, la visibilité, les facilités d'accès routier, la qualité de l'environnement et les coûts sont les cinq critères les plus déterminants dans les choix d'implantation des entreprises. La captation de flux est une stratégie clairement recherchée et devance l'aspect financier. A noter également que l'absence de concurrents prime systématiquement sur la proximité des fournisseurs ou des débouchés. La proximité du lieu de résidence est un plus pour 45% des répondants.

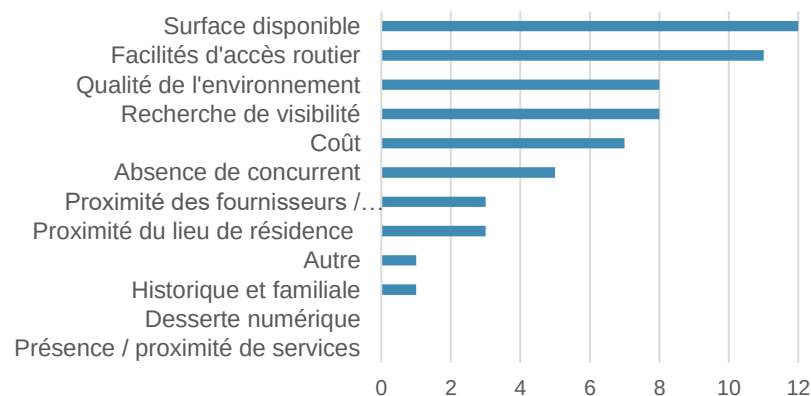
PAE Roujan



ZAE L'Audacieuse à Magalas



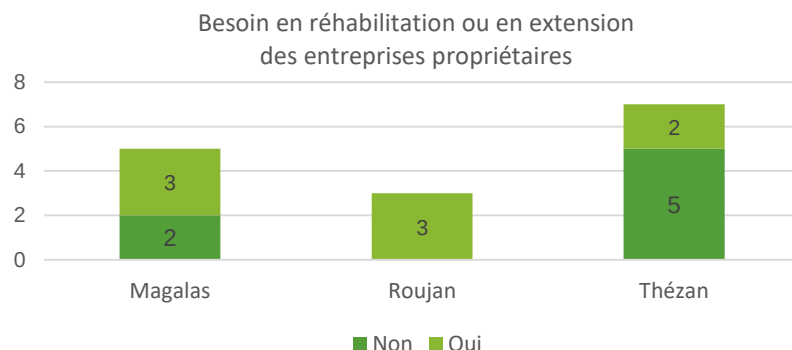
Les Masselettes - Thézan



Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

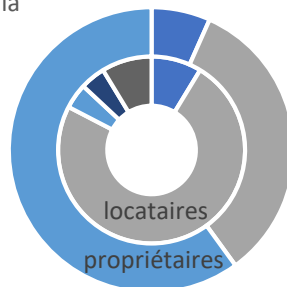
- **Des besoins immobiliers mais une offre qui manque parfois de visibilité**

Plus de la moitié des propriétaires aimeraient réhabiliter ou étendre leurs espaces de travail.



Comment avez-vous eu connaissance de la disponibilité de vos locaux ?

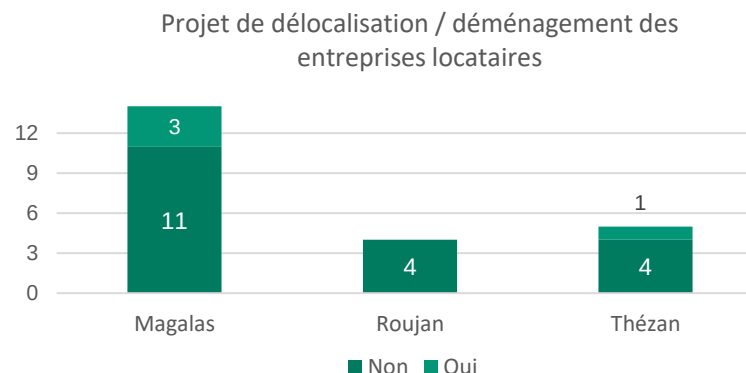
- Autre
- Bouche à oreille
- EPCI, commune ou élus locaux
- Promoteur immobilier
- Réseaux des acteurs économiques



Des entreprises locataires qui souhaitent se développer en ZAE.

Seules des entreprises locataires envisagent de déménager. Toutes aimeraient le faire au sein de la même ZAE, une accepterait de s'installer dans une autre ZAE. Aucune ne propose de le faire en centre ville.

Ces projets de déménagement sont essentiellement liés à l'inadaptation de l'offre. En effet, deux entreprises souhaitent déménager car elles sont à l'étroit dans leur local ou sur leur parcelle. Une entreprise aimerait gagner en visibilité. La dernière souhaite poursuivre son parcours immobilier et devenir propriétaire.



Si les canaux d'information sur l'offre immobilière existante sont plus variés chez les locataires que chez les propriétaires, on constate toutefois que la majorité d'entre eux trouvent leurs locaux grâce au bouche à oreille.

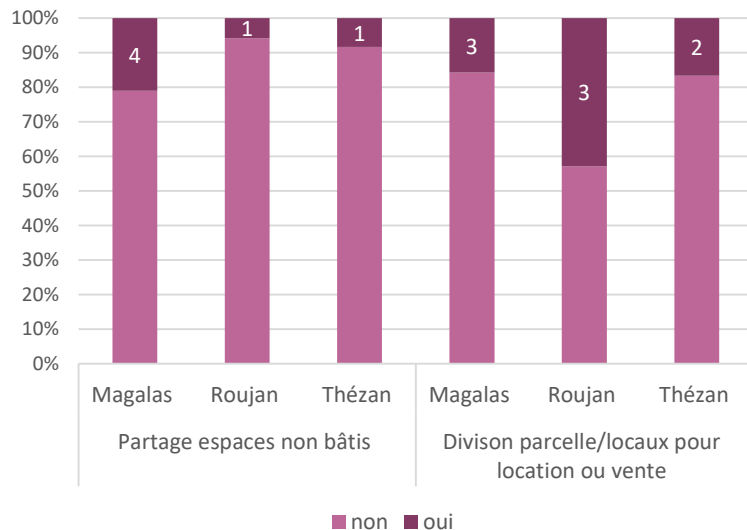
Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

• Des opportunités foncières et immobilières à considérer

Six entreprises se disent prêtes à partager des espaces non bâtis sur leur terrain et ainsi mutualiser des espaces de stockage ou de stationnement avec les entreprises voisines. Celles-ci sont plus nombreuses à Magalas et se localisent principalement dans la zone sud.

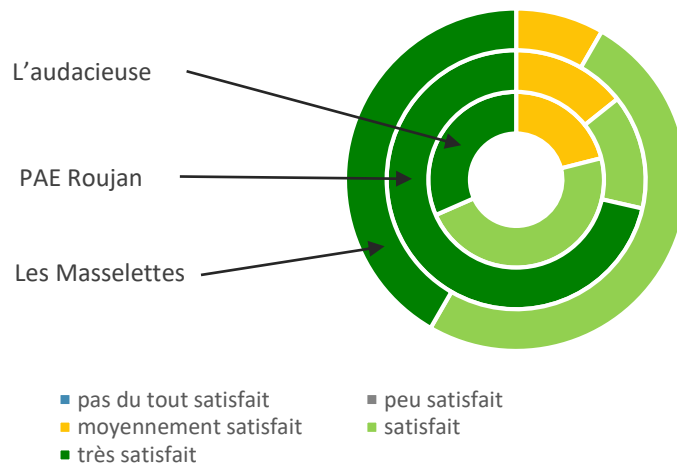
Huit entreprises pourraient aller jusqu'à louer ou vendre une partie de leur espace de travail, disposant sans doute d'une surface trop importante à ce stade pour leur activité.

Ces résultats indiquent qu'une densification des usages ou de l'espace est à étudier.



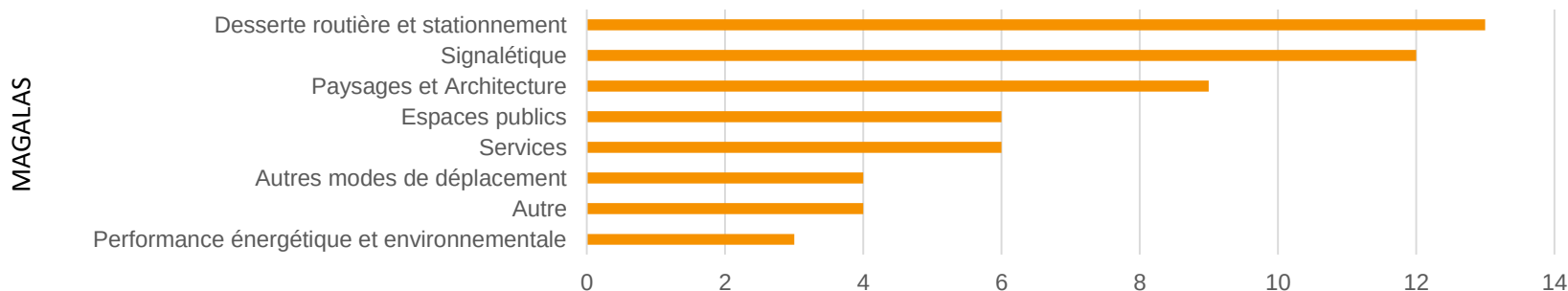
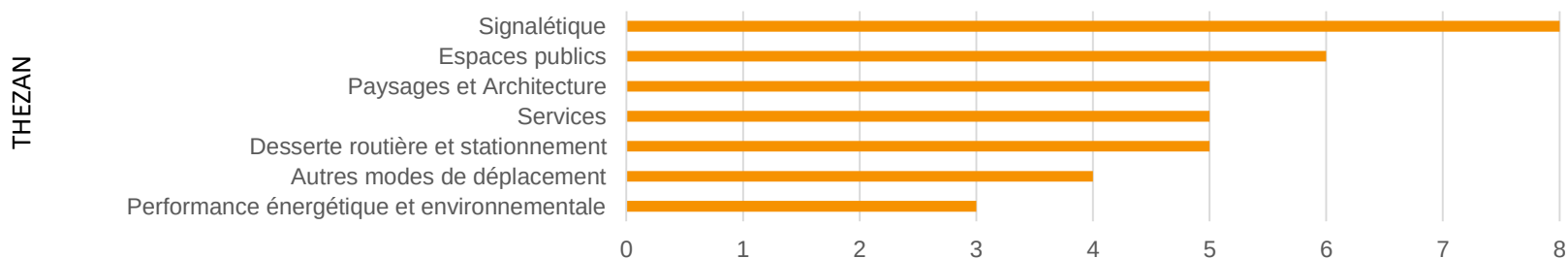
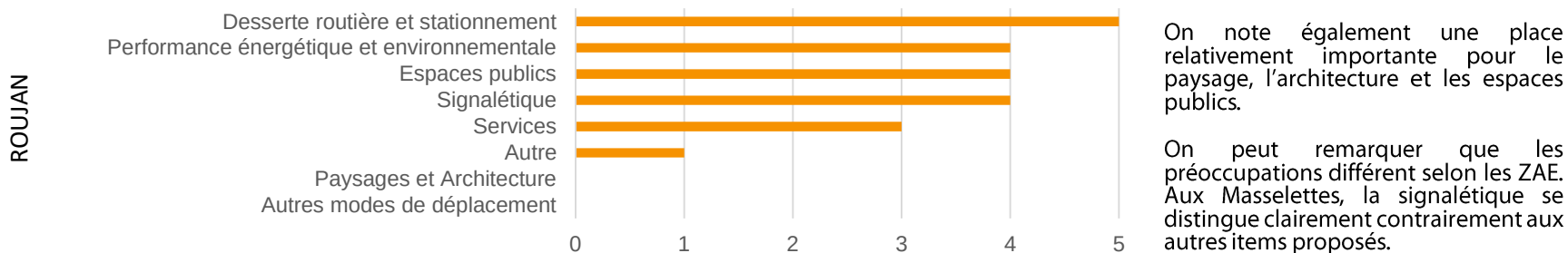
• Des entreprises satisfaites de leur lieu d'implantation actuel

De manière unanime, les entreprises se déclarent satisfaites à très satisfaites de la ZAE dans laquelle elles sont implantées. On remarque que le niveau de satisfaction est légèrement moins élevé pour la ZAE de l'Audacieuse à Magalas et à contrario très favorable à Roujan.



Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **Signalétique, desserte routière et stationnement sont les pistes d'amélioration les plus citées**

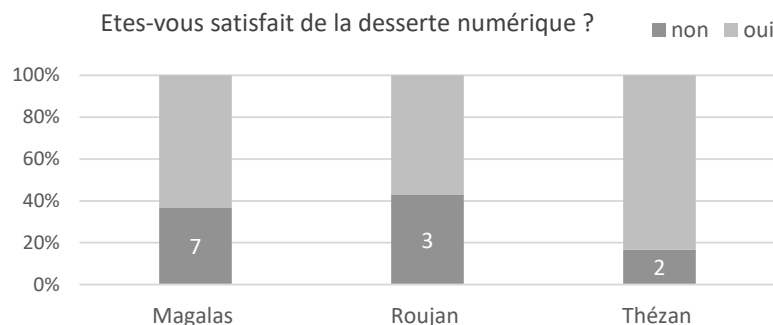


Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

• Grande accessibilité / repérage

Une desserte numérique à optimiser

Les principales attentes portent sur l'accès au très haut débit et l'arrivée de la fibre. La diversification des opérateurs est également évoquée.

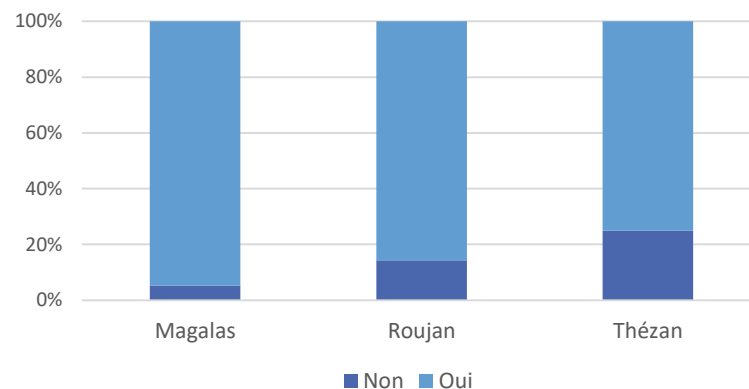


Une bonne accessibilité routière mais des ZAE à mieux signaler sur les grands axes

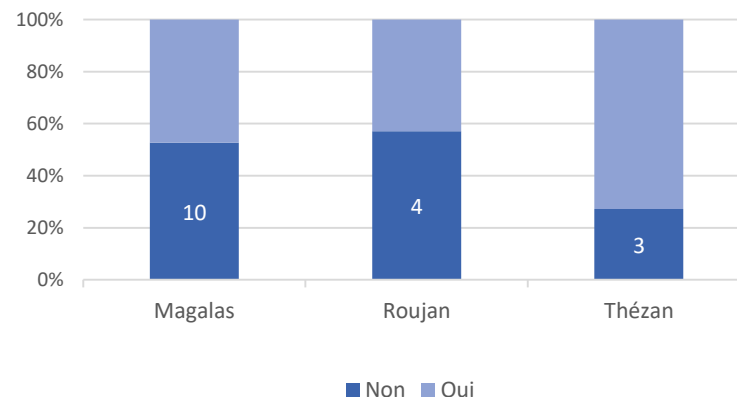
Unanimement, les entreprises considèrent le calibrage et la fréquentation des voies de desserte routière des ZAE comme un véritable atout. Les principaux points de vigilance portent sur l'aménagement de certains carrefours d'accès, parfois mal agencés.

Pour près de la moitié, les répondants regrettent que les ZAE ne soient pas mieux signalées depuis ces grands axes routiers. Cet enjeu est particulièrement prégnant pour l'Audacieuse à Malagas.

Etes-vous satisfait des conditions d'accès routier à la ZAE ?



La ZAE est-elle bien localisée depuis les grands axes ?

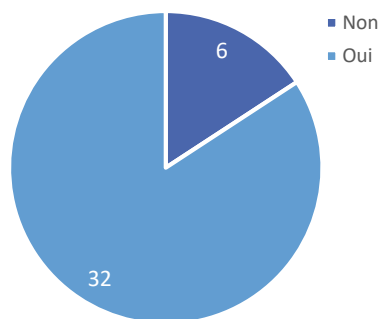


Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

• Desserte interne / repérage

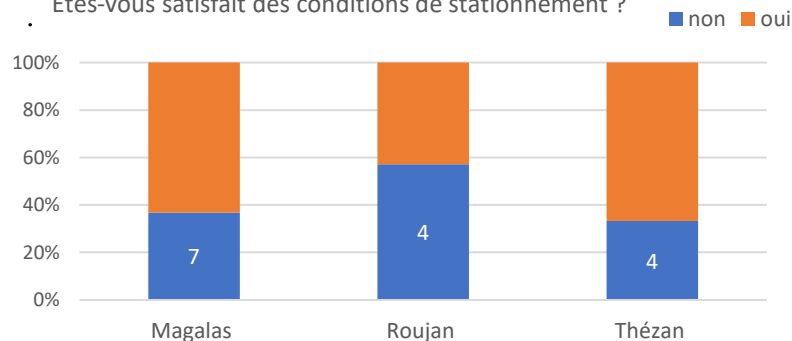
Des conditions de circulation jugées correctes mais des besoins en stationnement se font sentir

La circulation interne est-elle fluide ?



Concernant les conditions de circulation, quelques dysfonctionnements ponctuels ont été relevés : la circulation des poids lourds sur la partie commerciale de la zone des Masselettes (étroitesse des voies de livraison, gestion du stationnement poids lourds) ou encore la manque de visibilité de certains panneaux routiers (sens interdit à L'Audacieuse par exemple).

Etes-vous satisfait des conditions de stationnement ?



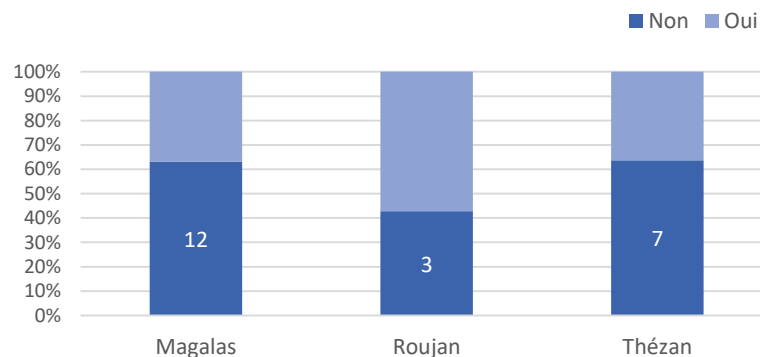
La majorité des entreprises estiment que les problèmes liés au stationnement proviennent du manque de places. Une poignée pointe sa mauvaise organisation et le stationnement anarchique.

58% des répondants ne sont pas satisfaits par la signalétique au sein des zones

Les entreprises proposent l'implantation ou la refonte des plans répertoriant toutes les entreprises en entrée de zone, avec des panneaux qui seraient visibles dans les deux sens de circulation, et pourraient être plus grands ou lumineux... L'actualisation de ces plans est un enjeu important pour accompagner l'implantation des nouvelles entreprises.

A noter, le manque de cohérence des adresses au sein de L'Audacieuse (même nom de rue au nord et au sud créant de la confusion).

Votre entreprise vous paraît-elle suffisamment signalée au sein de la zone ?



Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

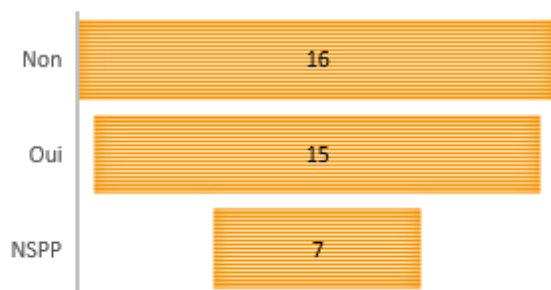
• Déplacements alternatifs à la voiture : des attentes plus fortes sur les modes doux

La sécurité des piétons : un point noir

Dans les trois ZAE, les répondants estiment que les déplacements piétons sont globalement inconfortables, voire dangereux. Cette insécurité s'explique par différents facteurs :

- Proximité de certains cheminements avec des voiries très fréquentées ou vitesse excessive des voitures (en particulier à Magalas);
- Absence de trottoir (ou trottoirs en mauvais état) et manque d'aménagements dédiés;
- Encombrement des trottoirs par les voitures ou les poubelles qui poussent le piéton à se déplacer sur la chaussée (problématique particulièrement mise en avant à Thézan).

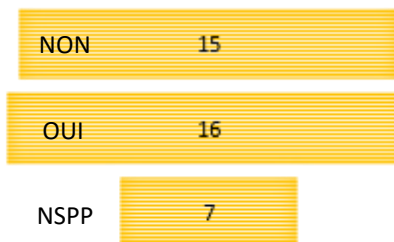
Les déplacements piétons vous paraissent-ils assez sécurisés ?



Le développement des déplacements cyclistes plébiscité

La majorité des répondants considèrent que les accès et la circulation des cyclistes mériteraient d'être développés dans et aux abords des ZAE.

Faut-il donner plus de place aux déplacements cyclistes ?



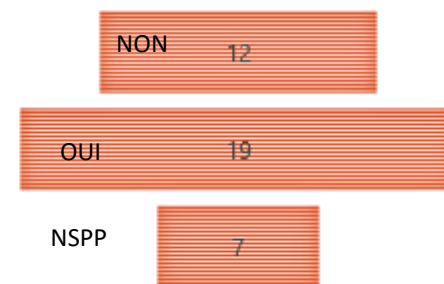
Concernant spécifiquement la liaison cyclable qui relie le village et la ZAE de Magalas, les entreprises de l'Audacieuse la qualifie d'indispensable. Bien qu'existante, elle comprend une portion peu sécurisée.

Les transports collectifs ne sont pas une priorité pour les entreprises

Deux tiers des répondants pensent que l'organisation des transports collectifs répond suffisamment aux besoins de leur clientèle ou de leurs salariés. Les principaux constats sont les suivants :

- Trop faible fréquence des rotations ;
- Absence d'arrêt de bus au sein de la zone ou trop grand éloignement de l'arrêt le plus proche ;
- Pas de transport reliant les villages alentours ou le village (navette?)
- Saturation de l'aire de covoiturage (Roujan)

Les transports collectifs répondent-ils à vos besoins ?



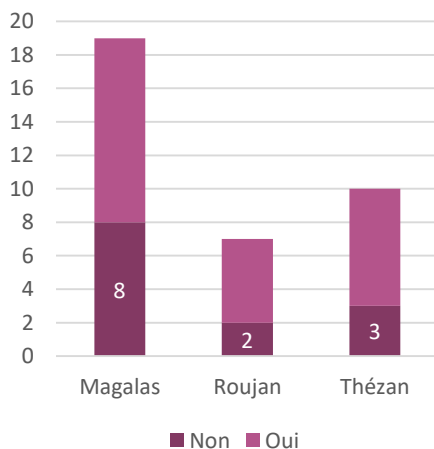
Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

• Des espaces publics à valoriser

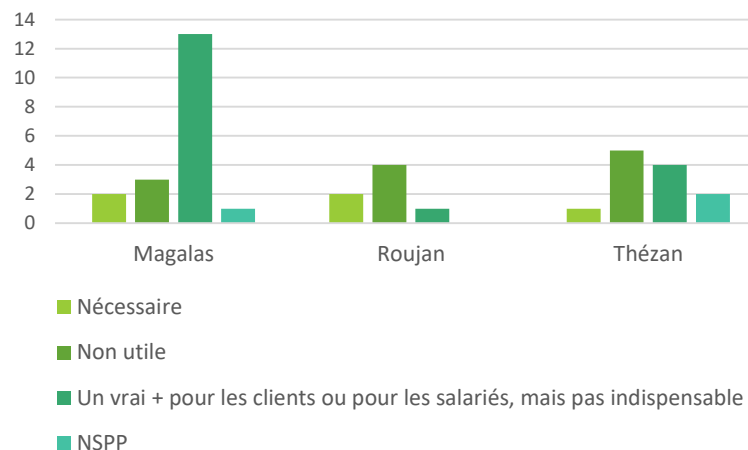
Les espaces publics sont peu nombreux au sein des ZAE, se résumant généralement aux cheminements (trottoirs...). L'entretien de ces espaces est satisfaisant sur les trois ZAE. Pour plus de 50% des répondants, le mobilier urbain reste trop sommaire, avec notamment un manque de containers et de poubelles pour le public sur l'ensemble des zones. L'installation de jardinières et de bancs aurait un impact positif sur l'ambiance des ZAE. Un effort important pourrait être mené pour améliorer et homogénéiser l'aspect esthétique du mobilier urbain (cache conteneurs, cas spécifique des compteurs électriques pour l'Audacieuse...).

La création de nouveaux espaces publics serait perçue comme un vrai plus pour les usagers de l'Audacieuse.

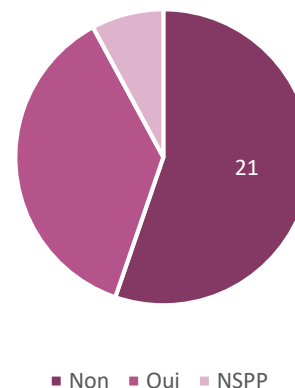
Etes-vous satisfait de la propreté et de l'entretien de la zone ?



La présence d'espace public aménagé au sein de la zone vous paraît :



Le mobilier urbain est-il suffisant ?



Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

- **Paysage et architecture : priorité à l'entretien des interfaces public / privé**

65% des entreprises entretiennent elles-mêmes les espaces non bâtis de leur parcelle (clôture, végétaux, nettoyage...). Quelques soient leurs secteurs d'activités, toutes les entreprises, sans exception, considèrent que cet entretien est important pour leur image.

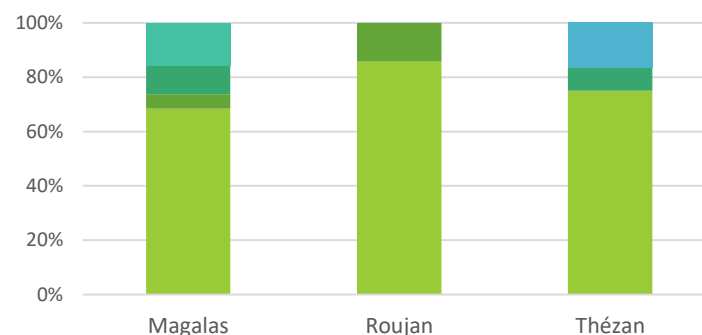
L'entretien des espaces de transition entre espaces publics et espaces privé est une piste à privilégier.

Une mutualisation du service d'entretien par un prestataire pourrait être étudié pour s'assurer notamment de la qualité et de la fréquence de celui-ci.

Comment réalisez-vous l'entretien de vos espaces privés ?



Parmi ces pistes d'amélioration, laquelle vous paraît la plus pertinente ?



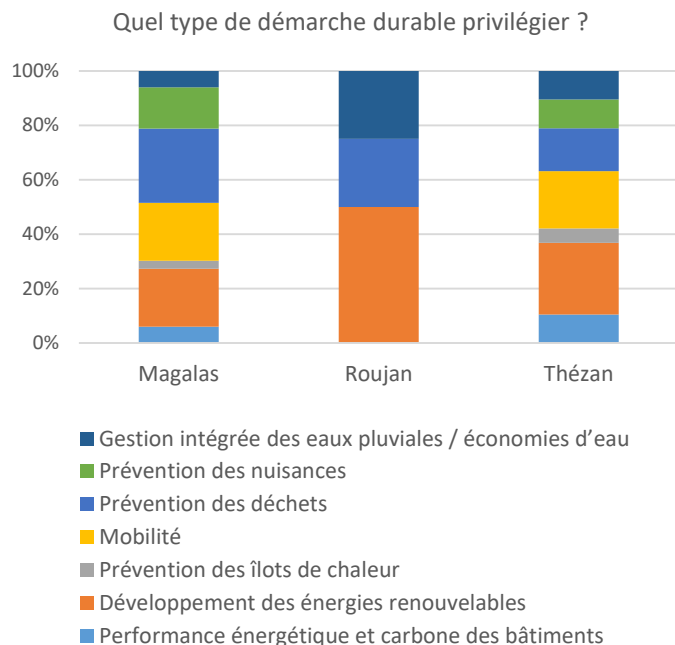
- NSPP
- Masquage des zones de stockage par les végétaux
- Harmonisation des enseignes et publicités
- Harmonisation des couleurs et de l'architecture des bâtiments
- Entretien des abords des entreprises (espaces verts, clôtures...)

Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

• Autres pistes d'amélioration

Favoriser les démarches de développement durable

58% des répondants se disent prêts à participer à des démarches en faveur du développement durable. Le développement des énergies renouvelables, la prévention des déchets et les politiques en faveur des mobilités alternatives à la voiture pourraient être ciblés en priorité.

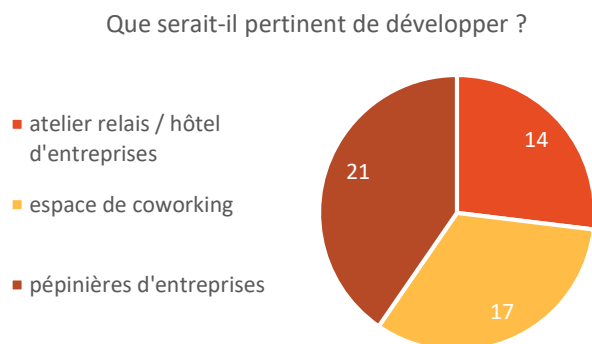


De nouveaux services à développer

Les entreprises se positionnent très clairement en faveur de la réimplantation d'un service postal au sein de la ZAE de l'Audacieuse à Magalas. L'arrivée d'une banque ou l'installation de (nouveaux) distributeurs automatiques de billets pourrait intéresser les trois ZAE. Ont été proposés plus ponctuellement l'implantation d'un hôtel au sein du PAE de Roujan ou encore d'une crèche à Magalas.

En termes de services plus directement liés au fonctionnement des entreprises, la mise en place d'un service mutualisé de gardiennage ou de télésurveillance retient l'attention d'une dizaine de répondants.

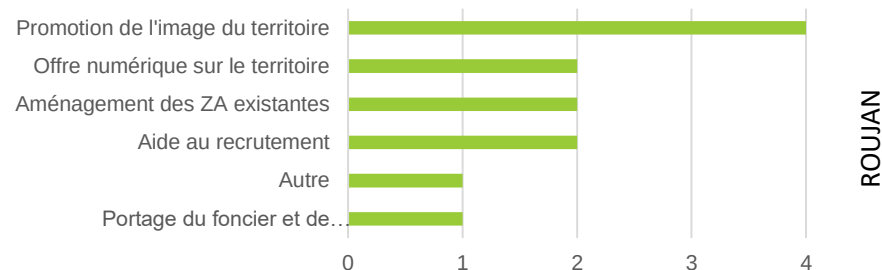
La création « d'immobilier d'entreprise dédié » pourrait prendre diverses formes



Analyse détaillée du questionnaire « entreprises »

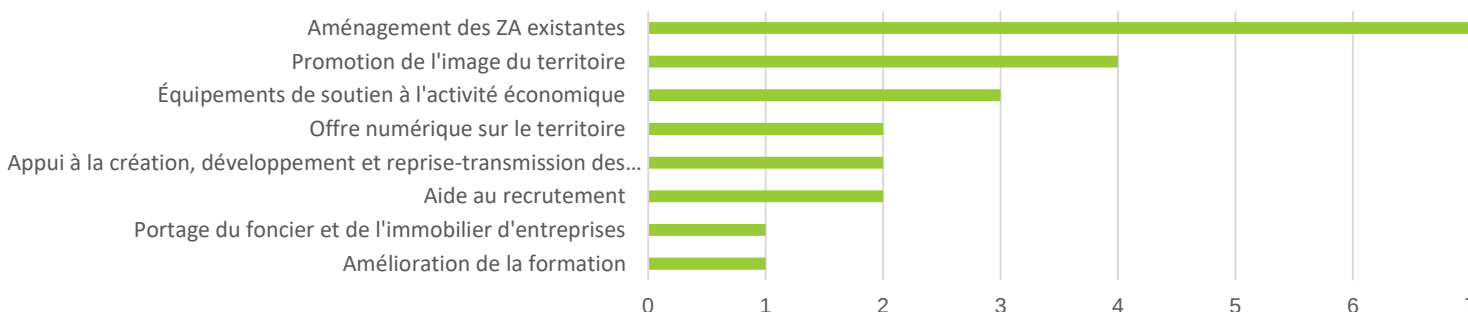
• L'aménagement des ZAE : domaine d'intervention à privilégier pour l'EPCI

Parmi les domaines d'intervention de la Communauté de communes, les entreprises mettent en avant son rôle majeur dans l'aménagement des ZAE existantes. Promotion du territoire et développement de l'offre numérique sont également régulièrement cités.



ROUJAN

THEZAN



MAGALAS

