



MISSION D'ACTUALISATION DE LA VACANCE COMMERCIALE DANS LA CONTINUITÉ
D'UNE MISSION ACTION CŒUR DE VILLE
au sein de la commune de Laon (02)

CABINET NOUVEAU TERRITOIRE

Sommaire

PARTIE I : PRÉSENTATION ET ENVIRONNEMENT	3
Contexte et périmètre de la mission	4
Analyse des taux de vacance commerciale	5
Illustration de la vacance commerciale (données 2016)	6
Illustration de la vacance commerciale (données 2019)	7
Actualisation de la vacance commerciale (données 2020)	11
Évolution de l'offre sur les différents périmètres	12
PARTIE II : ÉVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALE	14
Évolution du mitage commercial par secteur	15
Analyse de la vacance structurelle	23
ANNEXES	25

ACTUALISATION DE LA VACANCE COMMERCIALE

PARTIE I

Présentation et environnement

Partie I

Contexte et périmètre de la mission

Contexte

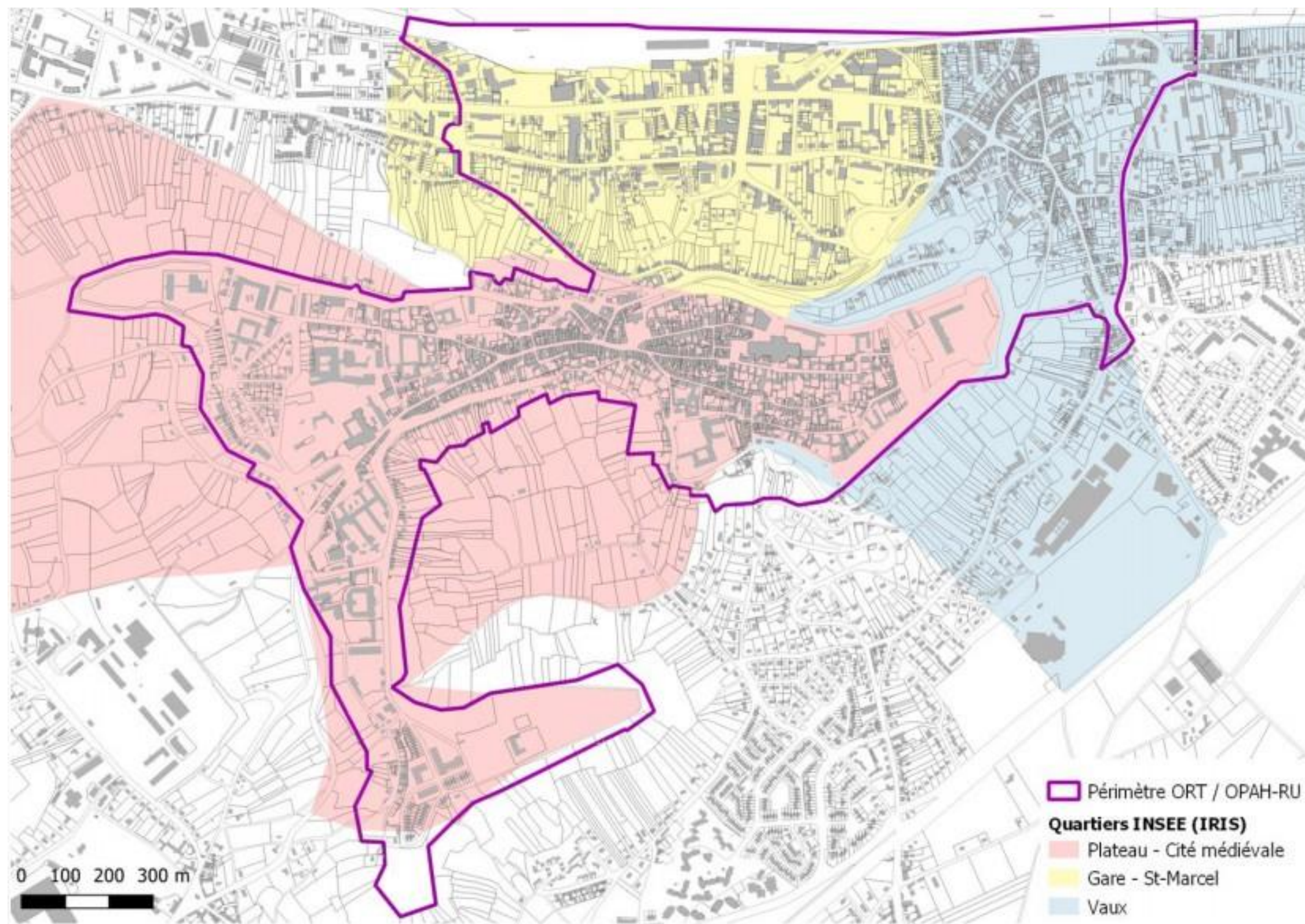
Le 28 septembre 2018, la ville de Laon a signé une convention Action Cœur de Ville avec l'État et les différents partenaires qui interviennent dans ce programme : l'Anah, le groupe Caisse des dépôts et Action Logement.

Un premier avenant, dit de « phase de déploiement », a été signé le 20 février 2020. Cette convention permet d'entreprendre un ensemble d'actions transversales : réhabilitation et restructuration de l'habitat en centre-ville, développement économique et commercial équilibré, accessibilité, mobilité et connexions, mise en valeur de l'espace public et du patrimoine, mais aussi accès aux équipements et aux services publics.

L'ensemble de ces actions intervient sur le périmètre délimité ci-contre.

Dans le cadre des missions d'études nécessaires à la définition du projet Action Cœur de Ville, une analyse spécifique sur la fonction marchande et sur la vacance commerciale a été menée.

L'enjeu du présent document est de faire une actualisation de la vacance commerciale sur le périmètre au regard des résultats des premières actions réalisées.



Partie I

Actualisation de la vacance commerciale

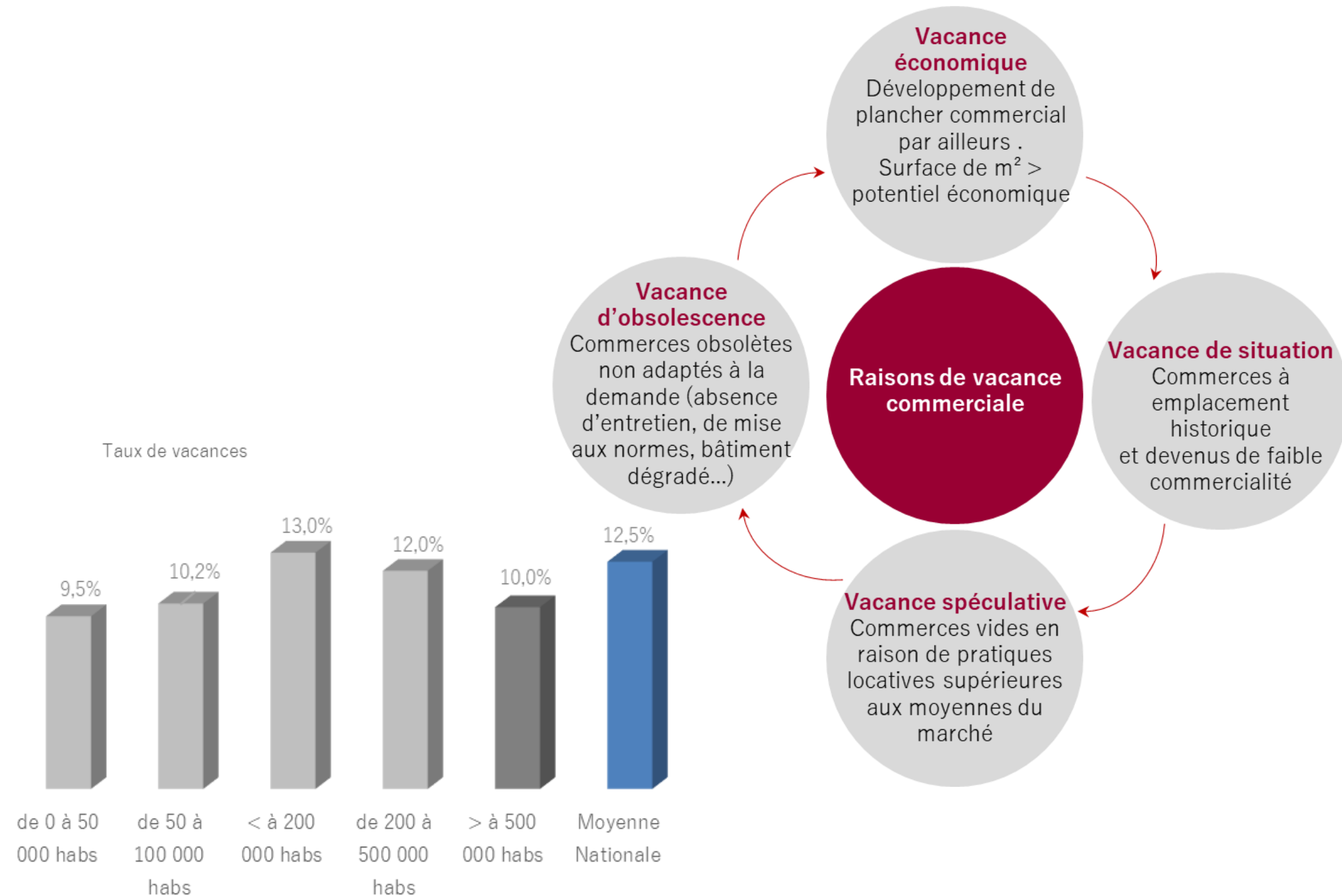
A . ANALYSE DES TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

Le terme de vacance commerciale recense l'ensemble des cellules vides dans un périmètre marchand, sans pour autant en identifier précisément les raisons inhérentes.

À l'image de la vacance liée au logement, différentes raisons peuvent expliquer l'absence d'activités dans des cellules commerciales.

Sur le périmètre de Laon, 2 précédentes phases de relevés de terrain, en 2016 et 2019, ont permis d'identifier la vacance commerciale. En 2016, l'étude portait sur un périmètre plus large que celui de l'opération de revitalisation de territoire (ORT), la vacance commerciale représentait alors 20 % des cellules avec un pic sur le secteur plateau de 44 %. En 2019, l'analyse de la vacance sur le périmètre ORT permettait d'identifier un taux de vacance moyen de 25 % avec un mitage sur le secteur plateau de 35 %.

Cette part est supérieure à la moyenne nationale ainsi qu'à celle des agglomérations de taille similaire (50 000 habitants), dont le taux de vacance avoisine plus de 9 %.



La vacance structurelle liée au fonctionnement économique de l'agglomération était donc supérieure aux moyennes observées.

Il est essentiel de réaliser une analyse de la composition commerciale du périmètre et des raisons inhérentes à la vacance existante.

Partie I

Actualisation de la vacance commerciale B . ILLUSTRATION DE LA VACANCE EN 2016

L'analyse réalisée au regard du commerce en 2016 ne portait pas sur le même périmètre que celui de l'ORT. Cependant le taux de vacance commerciale a été calculé à 20 %. Cette dernière n'a pas été précisée en matière de localisation hormis sur le secteur plateau, indiquant que le taux sur ce secteur atteignait 44 %.

Nous localisons sur la carte ci-contre les cellules commerciales vacantes en 2016.

L'enjeu n'est pas de porter une analyse sur un constat passé, mais de faire une approche comparative avec le recensement de 2019 et celui de 2020. Cela permet d'observer les locaux retournés sur le marché et ceux n'ayant pas trouvé preneurs, qui correspondent à des situations nécessitant des outils d'intervention autres que ceux du marché naturel de la commercialisation.

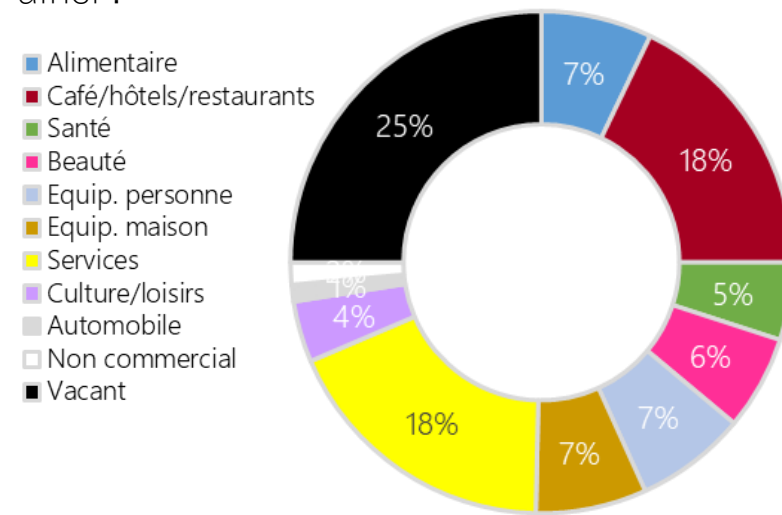


Partie I

Actualisation de la vacance commerciale C . ILLUSTRATION DE LA VACANCE EN 2019

L'analyse réalisée sur le commerce en 2019 a permis de faire ressortir un taux moyen de vacance commerciale équivalent à 25 % sur le périmètre de l'ORT.

La composition commerciale se déclinait ainsi :



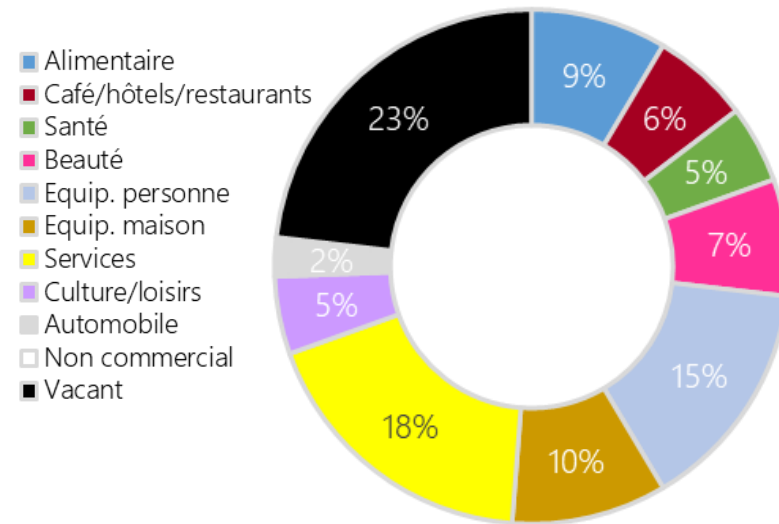
La vacance se localise principalement sur le plateau (pour des raisons diverses de potentiel, mais également liées à la typologie des cellules) et sur la rue Eugène-Leduc. Le secteur de la gare est globalement épargné avec seulement quelques cellules vides (4 cellules sur 70).



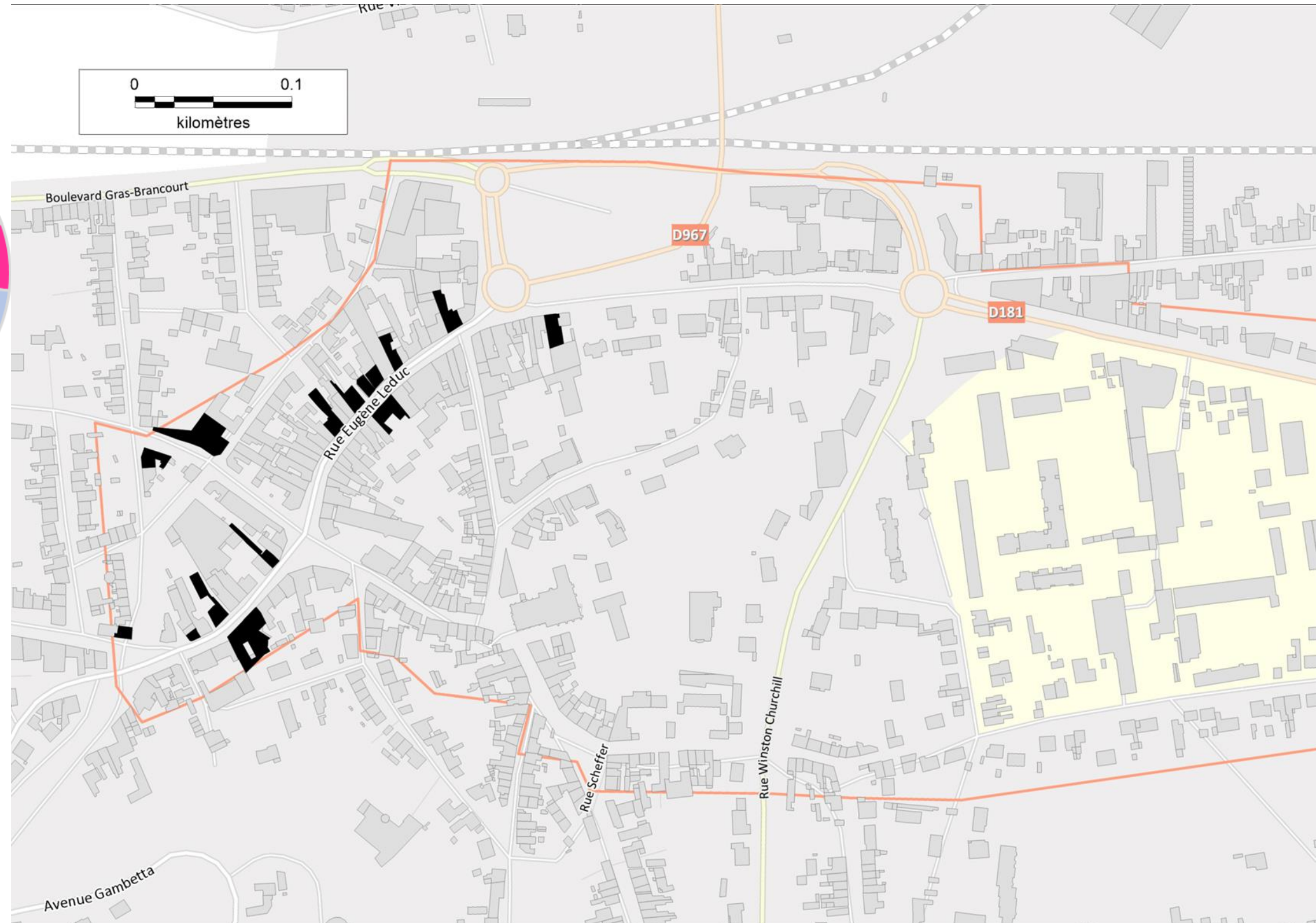
Partie I

Actualisation de la vacance commerciale C . ILLUSTRATION DE LA VACANCE EN 2019

Rappel de la composition commerciale et de la vacance sur le secteur Vaux en 2019



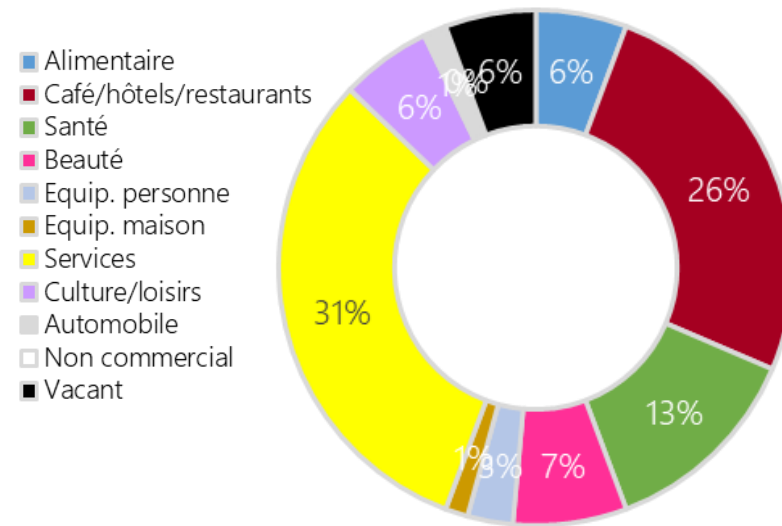
La concentration de cellules vides au centre de la rue Eugène-Leduc et la perte de commercialité sur certaines cellules montraient les signes d'une fragilité qu'il était indispensable d'endiguer pour éviter un phénomène de propagation.



Partie I

Actualisation de la vacance commerciale C . ILLUSTRATION DE LA VACANCE EN 2019

Rappel de la composition commerciale et de la vacance sur le secteur de la gare en 2019



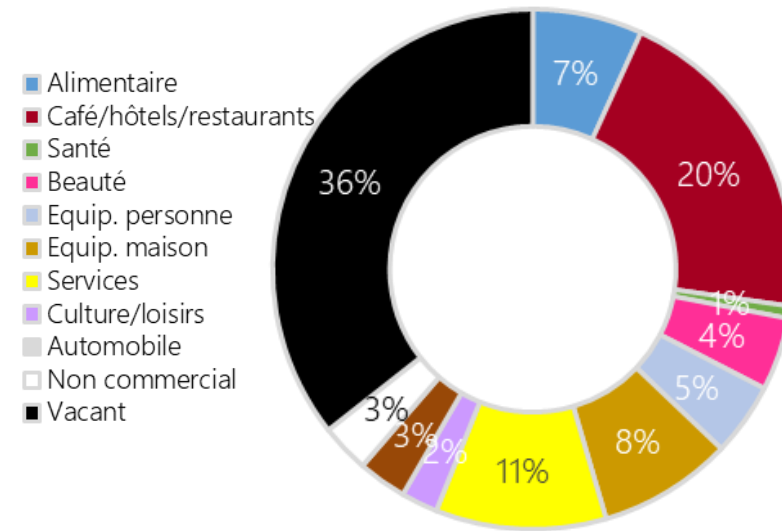
La vacance ne représentait à l'époque que 4 cellules sans distinction de localisation et de taille. La vacance pouvait donc s'apparenter à un turnover naturel.



Partie I

Actualisation de la vacance commerciale C . ILLUSTRATION DE LA VACANCE EN 2019

Rappel de la composition commerciale et de la vacance sur le secteur Plateau en 2019



Secteur Plateau : la situation a déjà évolué depuis 2016, en passant de 40 % à 36 % de vacance commerciale. Une concentration de cellules vides était identifiée sur la rue Franklin-Roosevelt, puis de façon diffuse et sans logique spécifique de composition ou de tronçon particulier.

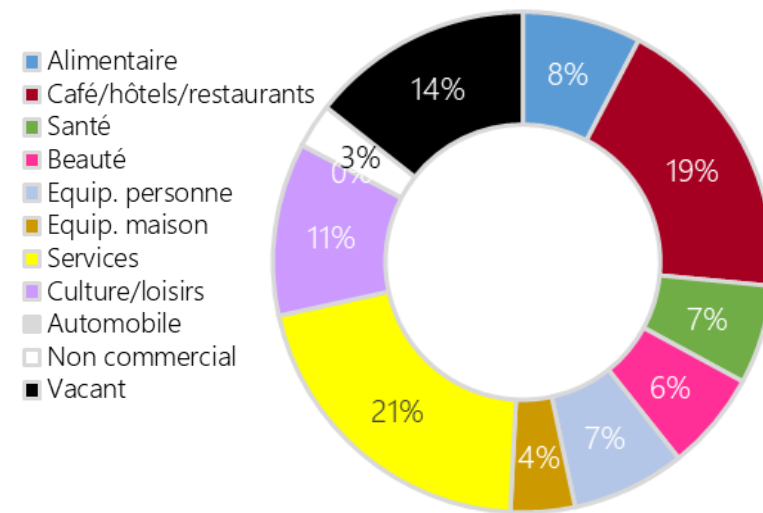
L'exercice d'identification des cellules ayant perdu la fonction marchande selon des critères de commercialité (localisation, visibilité, accessibilité, entretien...) permettait de rapporter le taux de vacance à 28 %.



Partie I

Actualisation de la vacance commerciale D . ACTUALISATION DE LA VACANCE EN 2020

Le relevé de l'offre sur l'ensemble du périmètre ORT permet d'apprécier une offre globale de 313 cellules commerciales. Le taux de **vacance actuel est de 14 %** (44 locaux) à l'échelle du périmètre.



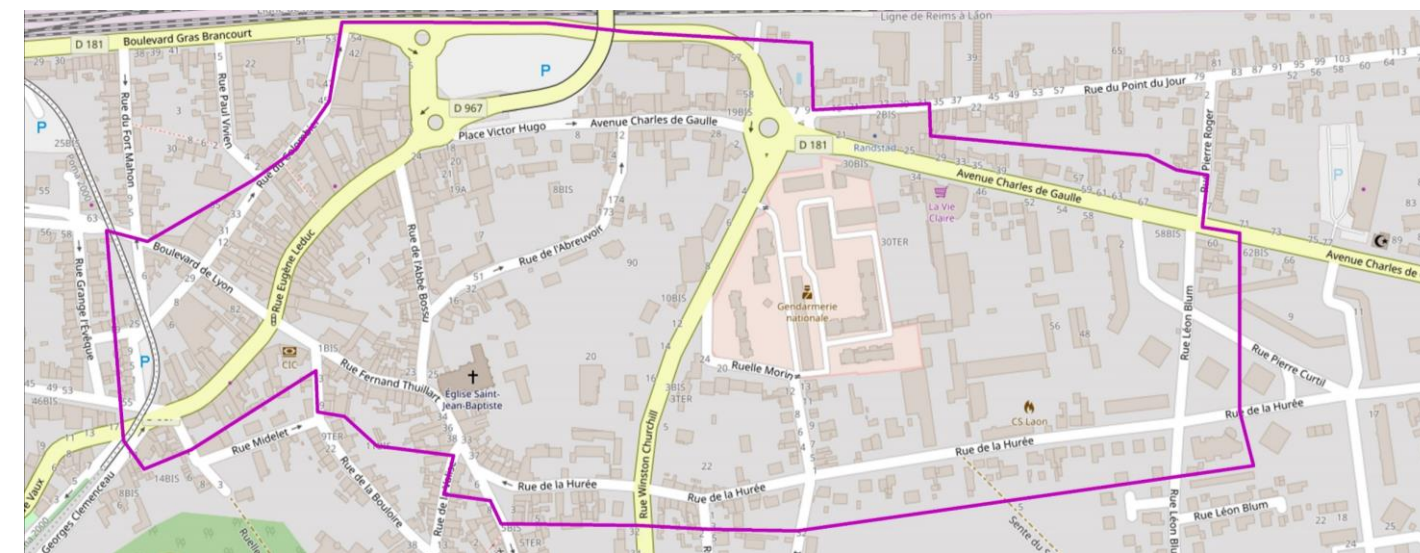
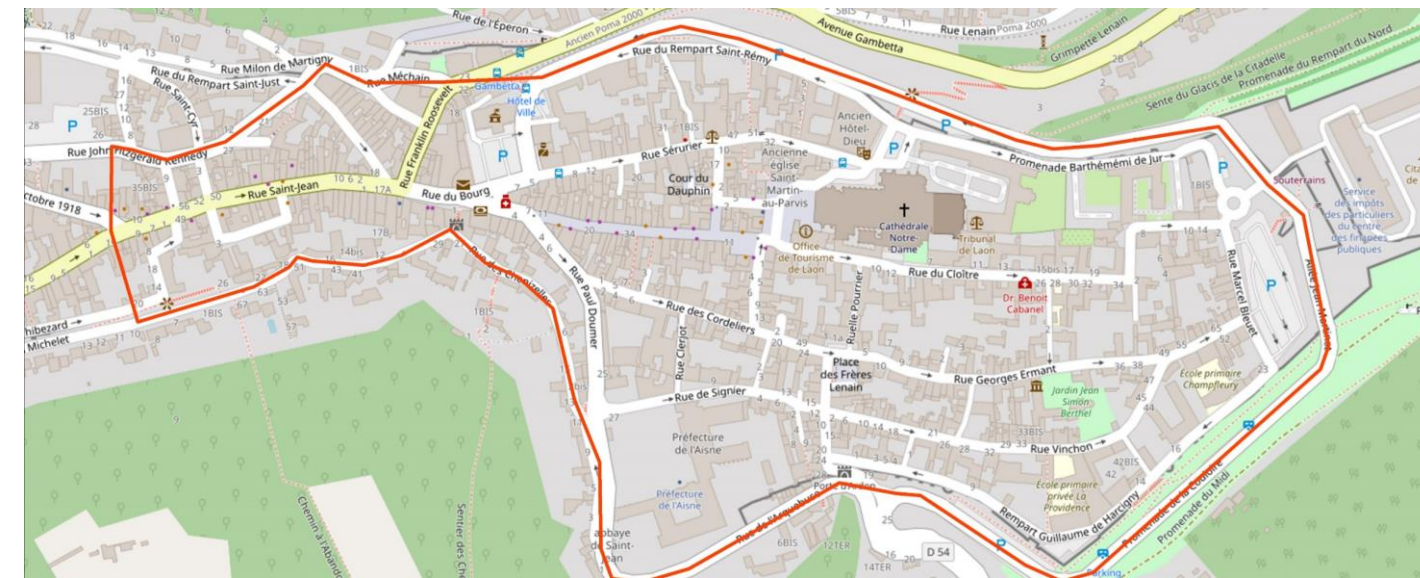
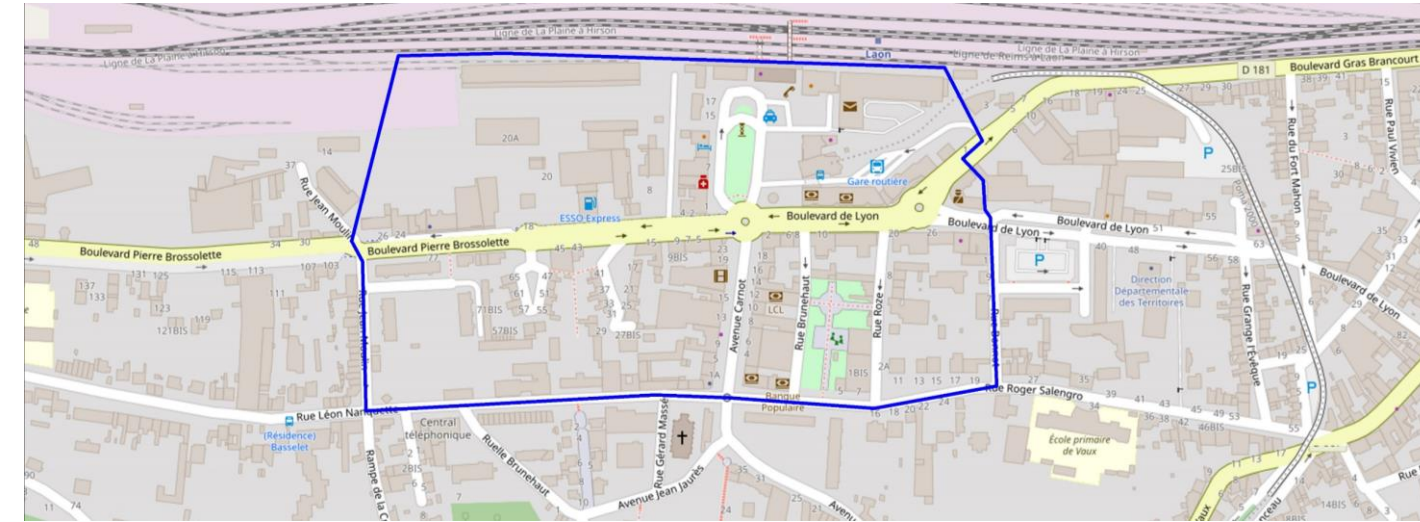
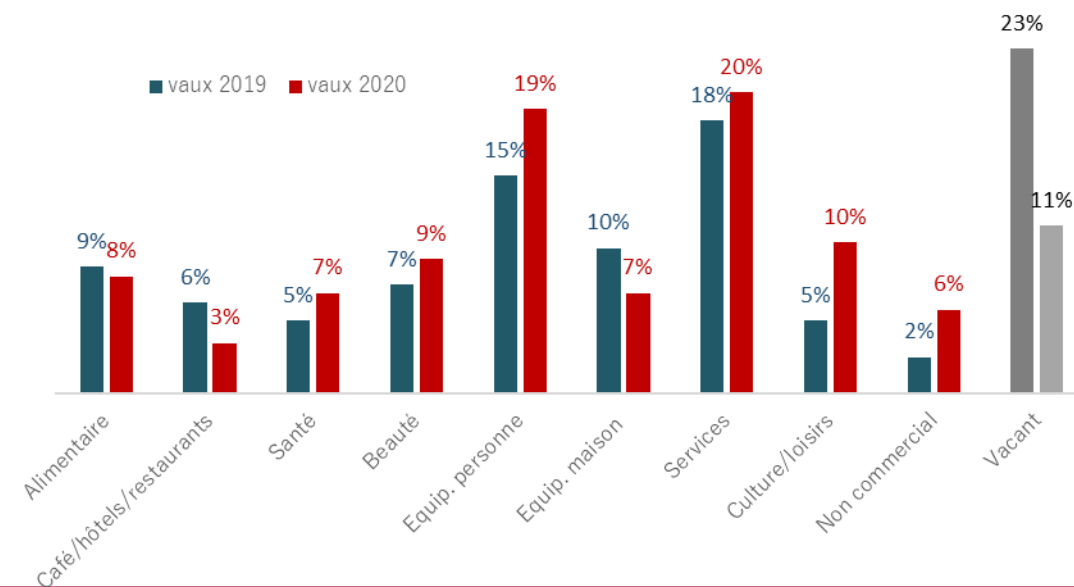
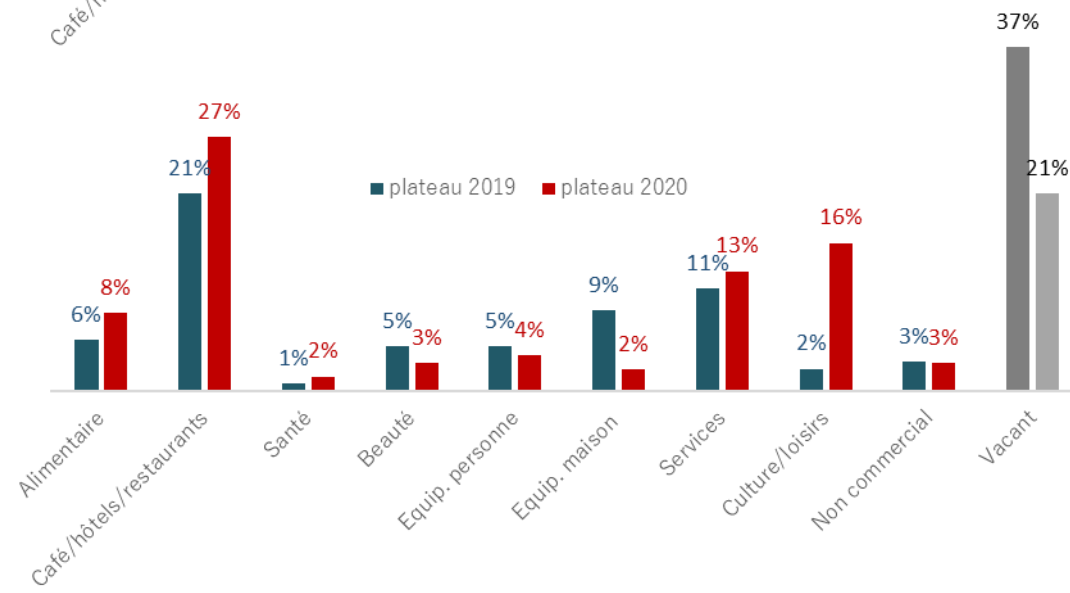
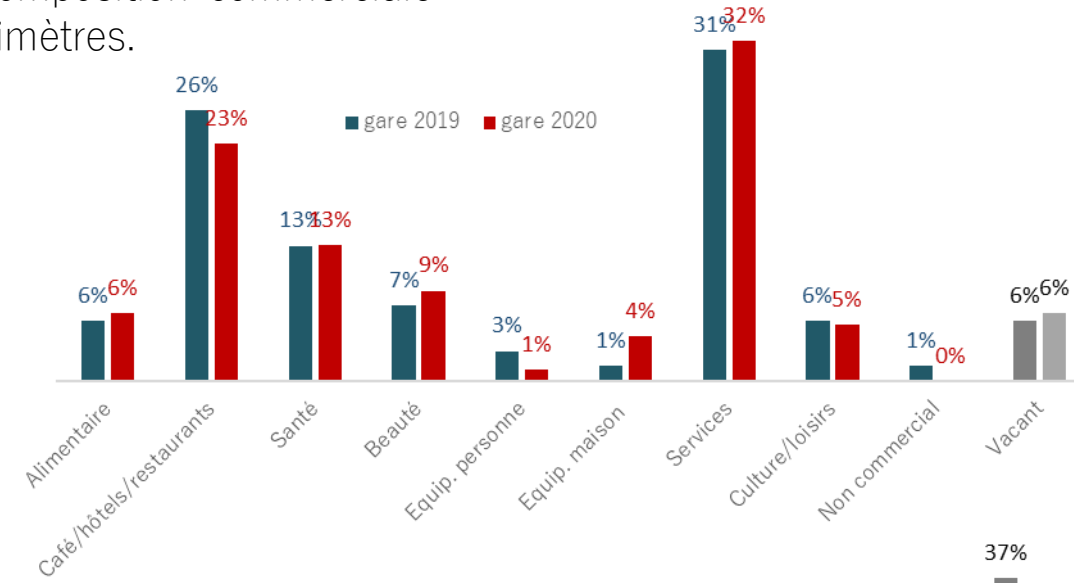
Le travail réalisé depuis plus de 1 an sur la commune de Laon et l'ensemble des dispositifs amorcés, mais aussi la communication ainsi que le soutien des partenaires et acteurs locaux permettent de modifier très favorablement la tendance du mitage commercial sur la ville. La moyenne étant passée de 25 % à 14 %, soit **11 points** de progression en l'espace de 1 année.



Partie I

Actualisation de la vacance commerciale E. ÉVOLUTION DE L'OFFRE SUR LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES

Évolution de la composition commerciale des différents périmètres.



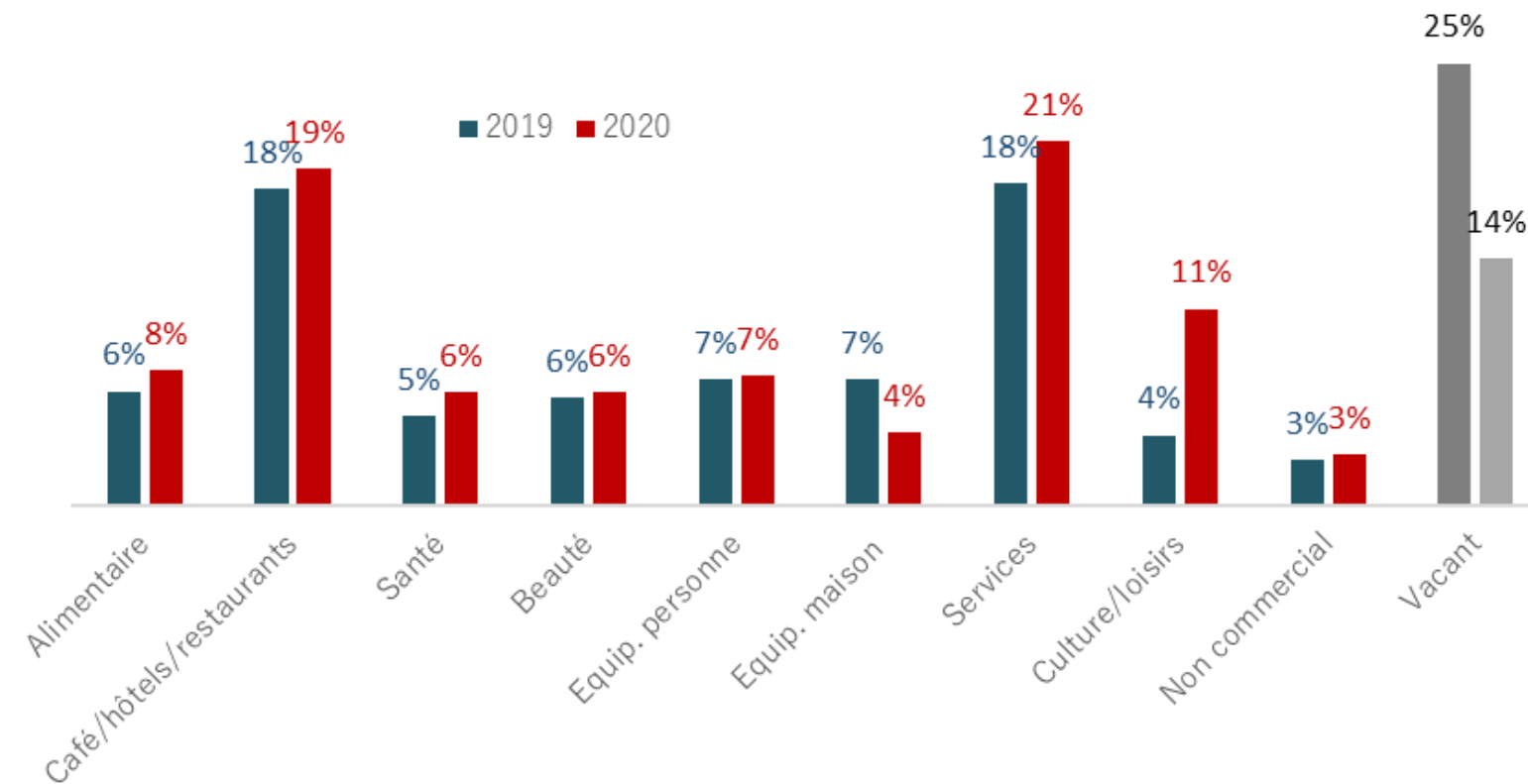
Partie I

Actualisation de la vacance commerciale E . ÉVOLUTION DE L'OFFRE SUR LES DIFFERENTS PÉRIMÈTRE

Le recensement de 2019 avait porté sur une composition commerciale globale de 278 cellules. La délimitation du périmètre ORT permet de recenser 313 cellules commerciales. Cela constitue donc une armature commerciale légèrement plus importante (soit + 12,6 %) alors que dans le même temps le nombre global de **cellules vides a diminué, passant de 70 cellules vides à 44.**

Nous pouvons donc constater qu'avec une augmentation en valeur de 12 % du nombre de locaux commerciaux, le nombre de commerces vacants a lui diminué de 37,1 %. Cela traduit une très forte dynamique de création d'établissements marchands et de services ainsi que la reprise de locaux vacants, avec une amélioration de la scénographie commerciale à l'échelle de la ville.

La décomposition selon les secteurs d'activité n'a que faiblement évolué. Notons une légère diminution des activités dédiées à l'équipement de la maison (-3 points) et, dans le même temps, une augmentation des secteurs des services (+3 points), de la culture et des loisirs (+7 points), avec de nombreux reprises et projets d'activités d'artistes sur le secteur du Plateau. Ces éléments permettent de renforcer le caractère touristique et patrimonial de la ville historique.



ÉVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALE

PARTIE II

Illustration par secteurs



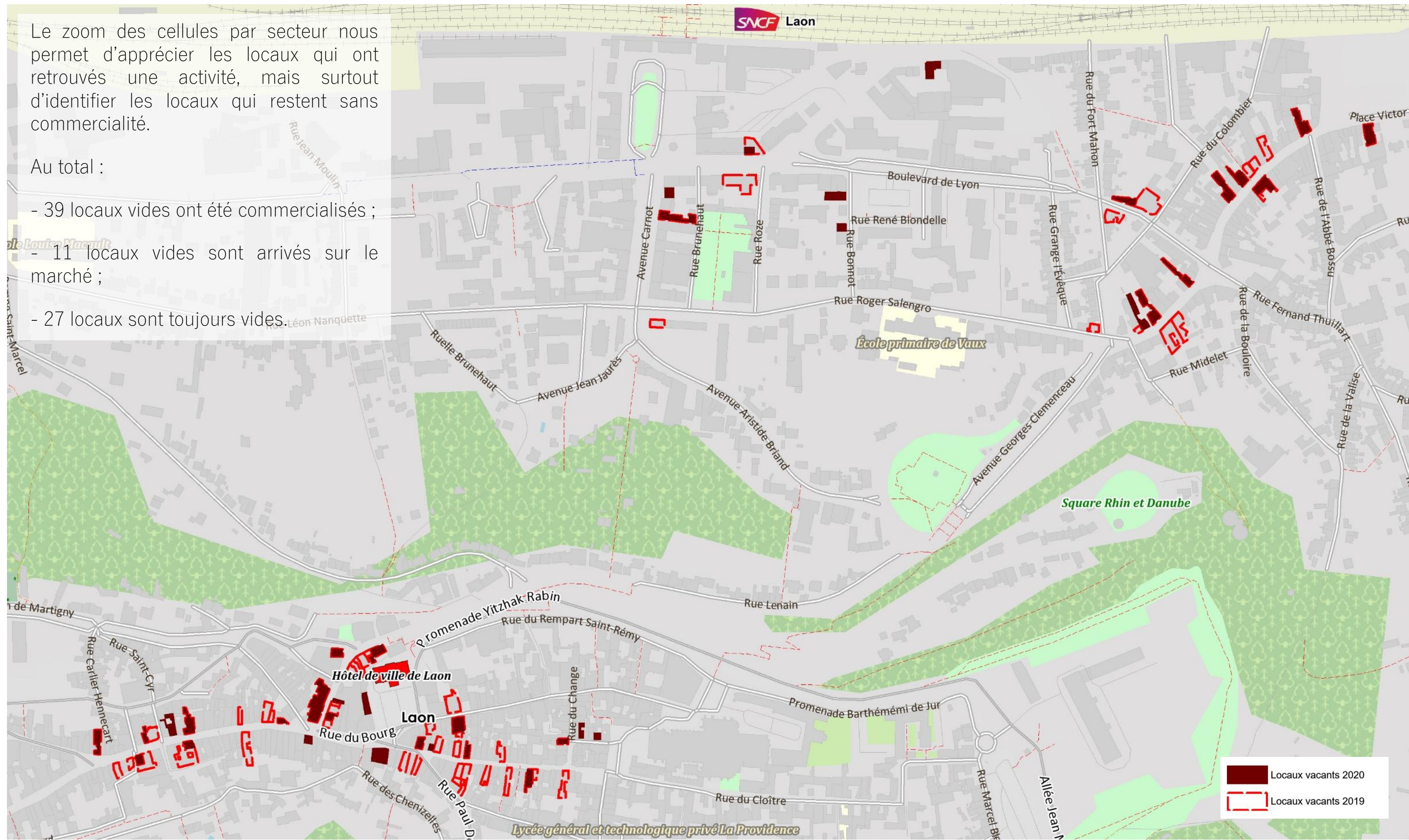
Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

Le zoom des cellules par secteur nous permet d'apprécier les locaux qui ont retrouvés une activité, mais surtout d'identifier les locaux qui restent sans commercialité.

Au total :

- 39 locaux vides ont été commercialisés ;
- 11 locaux vides sont arrivés sur le marché ;
- 27 locaux sont toujours vides.



■ Locaux vacants 2020
□ Locaux vacants 2019

Partie II

Actualisation de la vacance commerciale

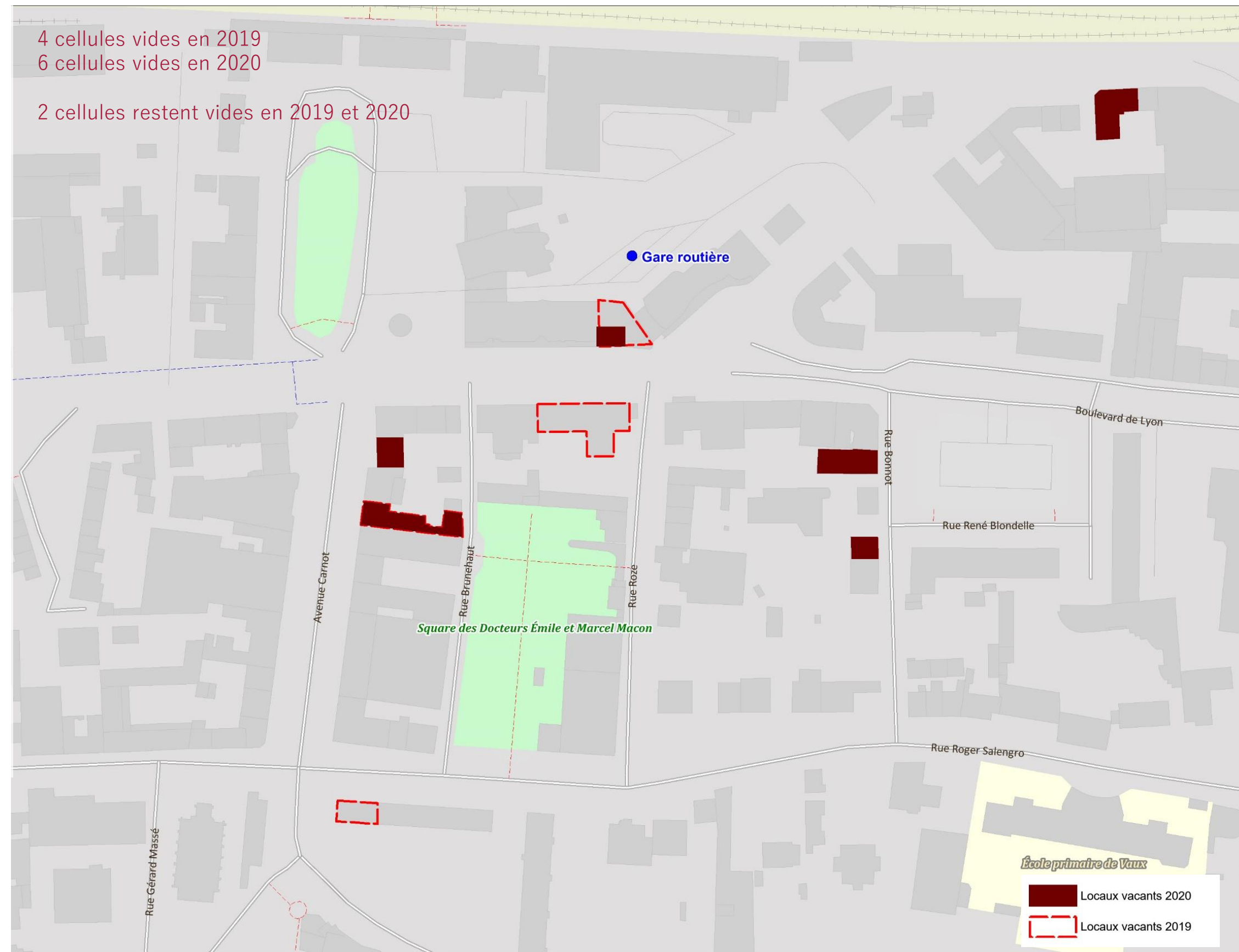
A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

Sur le secteur Gare, une rotation de la vacance s'effectue plutôt naturellement avec cependant un site à surveiller sur l'avenue Carnot où 1 cellule reste vide et 1 nouvelle cellule qui a fait son apparition.

La configuration de cette rue, renforcée par des cellules disposant parfois d'accès contraints (marches, visibilité) et parfois de taille, peut freiner la reprise d'activités sur ce tronçon.

Hormis ce cas de figure, aucune cellule ne pose de problématique sur l'aspect ou l'entretien extérieur apparent, ni sur la localisation ou la scénographie commerciale. Ces cellules étant positionnées sur un secteur récent de la ville (date de construction) ne constituent pas une problématique particulière avec la situation de logements sur les étages courants.

Illustration des cellules maintenues vides en page suivante.



Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

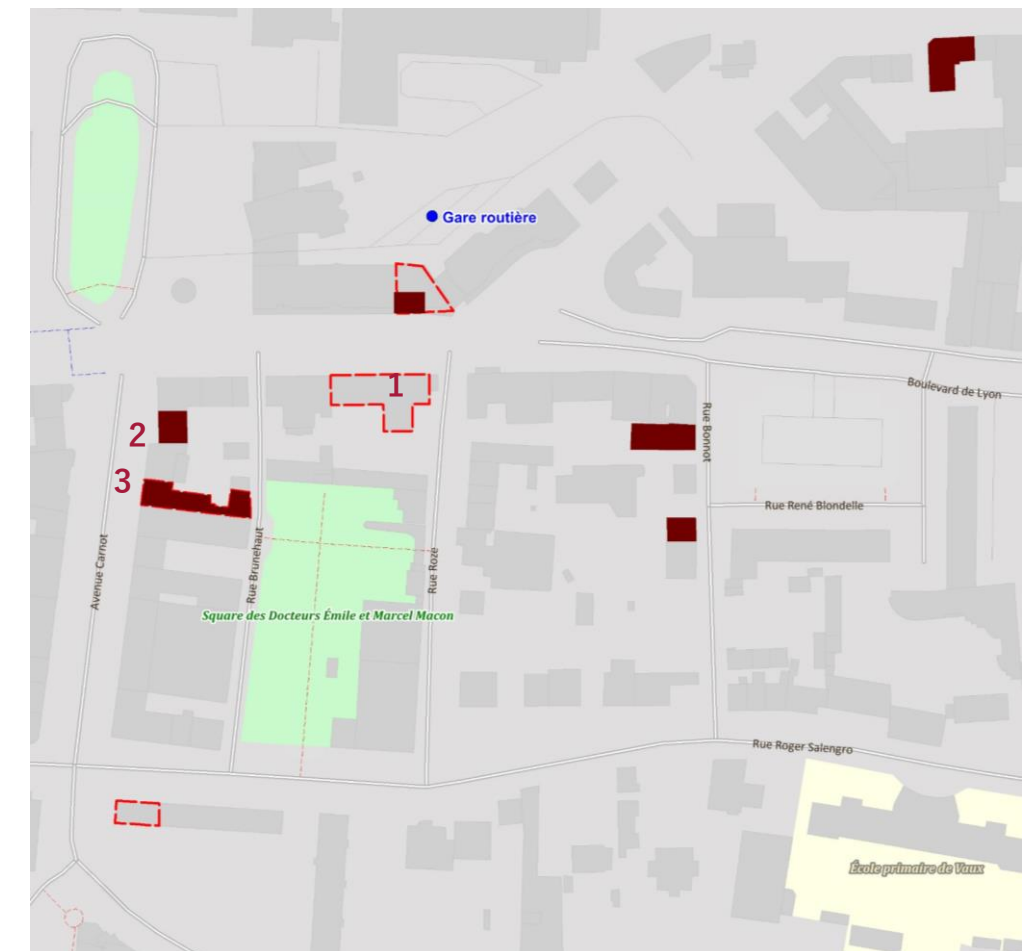
Selon les cellules identifiées ci-contre, seule la n° 4 dispose d'une contrainte d'accès avec la présence de marches pouvant freiner à sa commercialisation auprès de porteurs de projets.

Elles sont toutes positionnées dans un linéaire marchand constitué et continu, avec une diversité qui favorise l'émulation et le maintien de ces cellules dans l'offre actuelle.

Pas d'intervention spécifique en dehors des prises de contact avec les propriétaires pour dynamiser la commercialisation de ces biens et identifier les porteurs de projets éventuels. Notons que 3 locaux sur les 6 disposent d'informations quant la possibilité de les louer.

Remarque : de plus, les locaux ne sont pas référencés sur les sites des 2 agences mentionnées (peut-être en raison de l'ancienneté, ce qui peut correspondre à une exigence du loyer de la part du propriétaire ou à un problème interne des cellules commerciales).

Orientations préférentielles : activités de services



Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

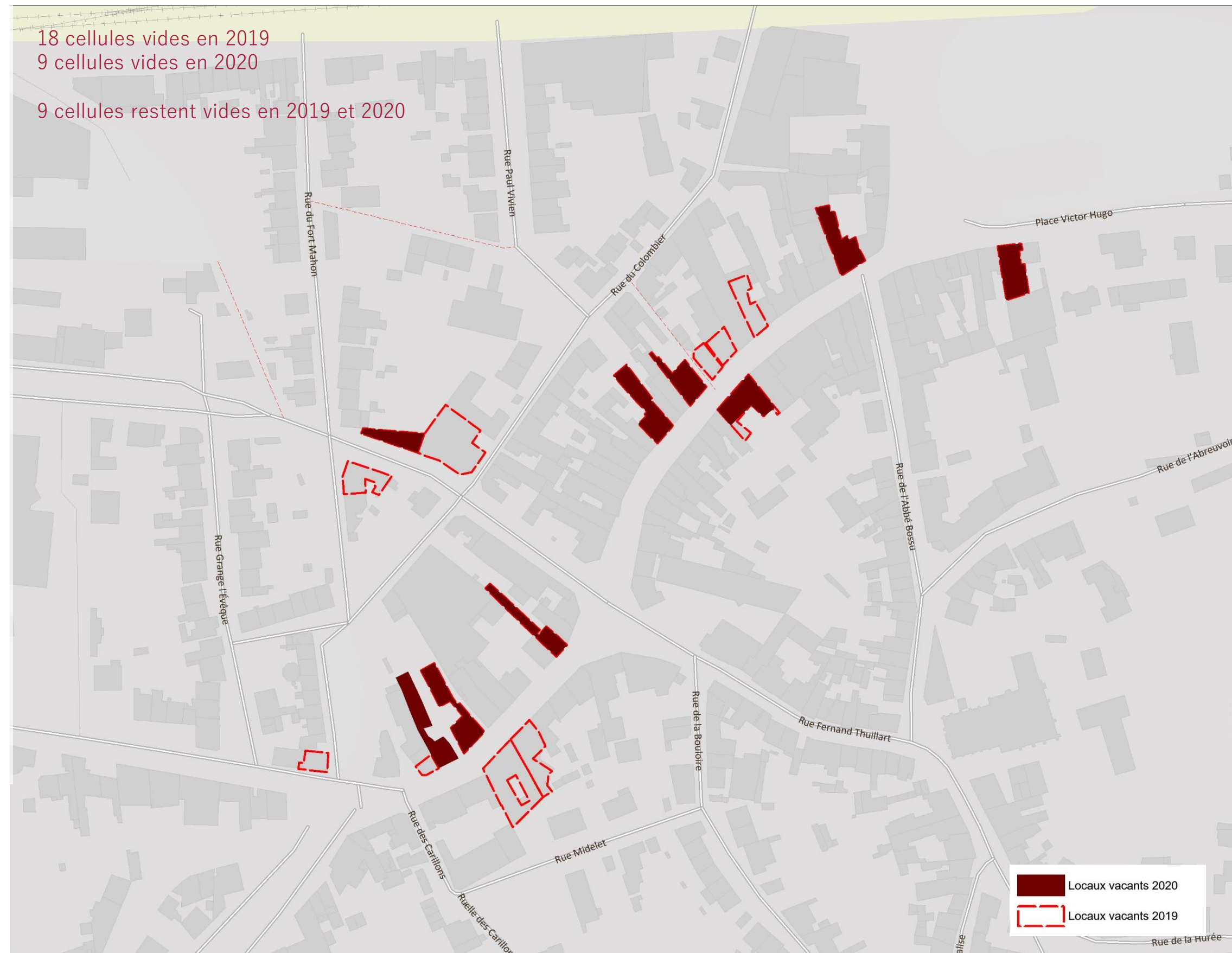
Sur le secteur Vaux, la rotation des cellules a été importante, notamment pour certaines boutiques ne disposant pas de critères très favorables à la commercialisation (12 et 14, rue Eugène-Leduc, par exemple).

Par ailleurs, le phénomène de cristallisation sur le cœur de la rue Eugène-Leduc s'est inversé avec la reprise d'activités, notamment en équipement de la personne.

Notons que certaines cellules restent sans preneurs malgré la présence dans un linéaire constitué et qui bénéficie d'une nouvelle dynamique.

Le niveau des loyers moyens pratiqués est de 12 €/m²/mois.

Illustration des cellules maintenues vides en page suivante.



Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

La cellule n° 1 doit faire l'objet d'une restructuration totale par un projet sur la parcelle en lien avec celui de halle sur la place pour redévelopper un front bâti de qualité.

Les cellules n° 2, 4, 5 et 8 laissent apparaître une nécessité de requalification des devantures pour retrouver une attractivité (vigilance sur l'abandon manifeste, notamment de la cellule n° 8).

La cellule n° 7 est davantage destinée à du service, voire à une offre médicale ou paramédicale, afin de privilégier l'activité commerciale sur le linéaire rue Eugène-Leduc.

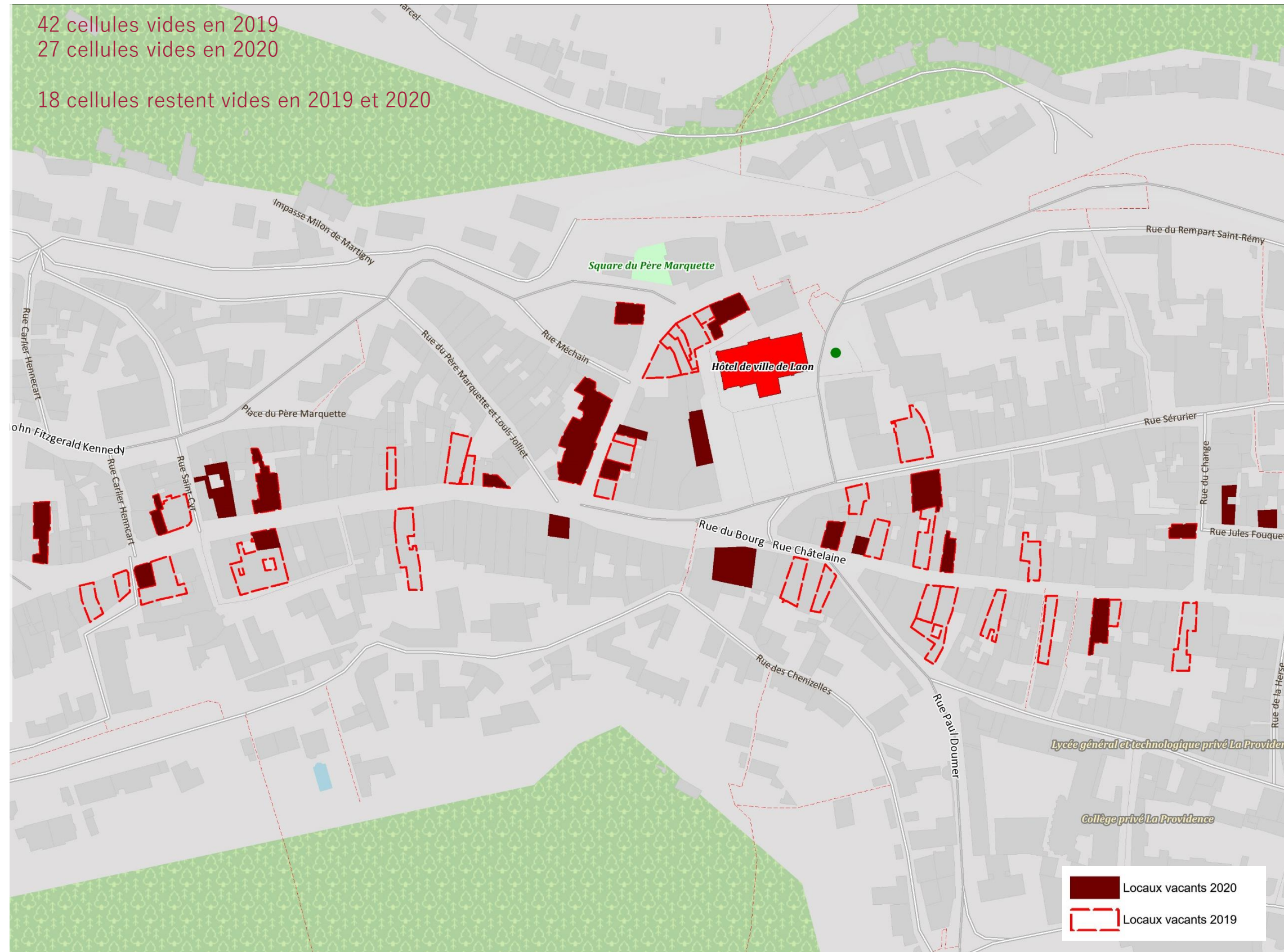


Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

Sur le secteur Plateau, nous observons également une forte rotation des cellules vides, sachant que ce tissu urbain est constitutif des locaux les plus anciens de la ville et donc disposant pour certains de plusieurs caractéristiques de tailles, d'accès et de localisation qui peuvent parfois ne plus correspondre à des facteurs de commercialité propices, soit pour certains secteurs d'activité, soit pour continuer d'être inscrits comme bien d'immobilier commercial.

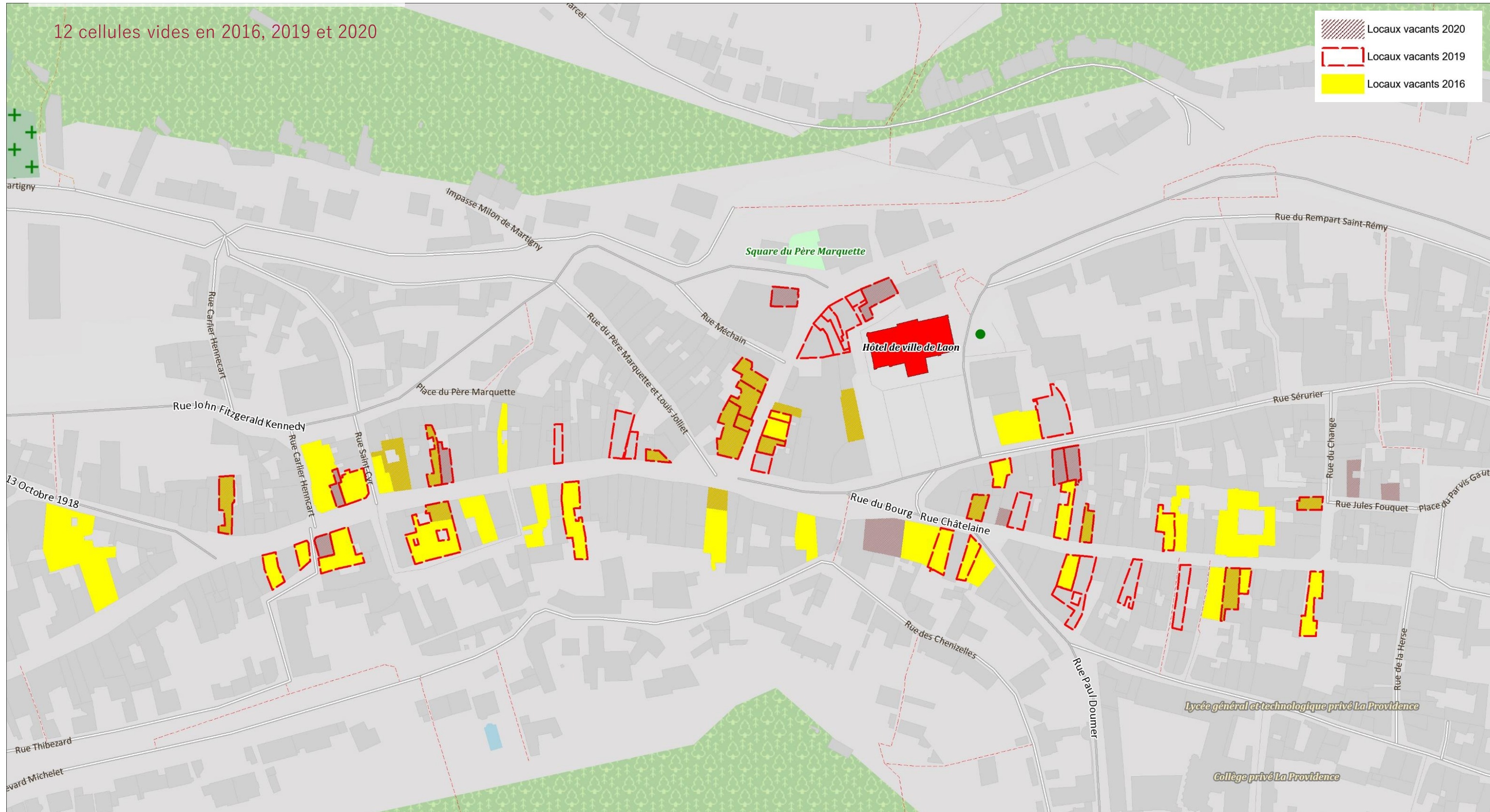
Disposant du relevé en 2016, la page ci-après reprend la cartographie de l'évolution de la vacance sur le plateau afin d'identifier les immeubles qui restent vides depuis plus de 4 ans.



Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A . ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR

Sur le secteur Plateau.



Partie II

Actualisation de la vacance commerciale A. ÉVOLUTION DU MITAGE COMMERCIAL PAR SECTEUR



L'ensemble de cette vacance ne peut être considérée en l'état. En effet, certaines cellules commerciales ont perdu tous critères de commercialité et ne retrouveront pas de destination marchande. Ces cellules doivent être traitées selon les aspects du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement avec la mise en place de procédures qui peuvent s'appuyer sur le diagnostic habitat réalisé dans le cadre de la mise en place de l'ORT et en toute cohérence avec les outils de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

- L'état de certains bâtiments laisse présager la présence d'un habitat insalubre ou indigne, pouvant justifier la mise en place d'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou du dispositif Thirori avec le support de l'Anah. Une stratégie d'acquisition de ces immeubles peut être mise en œuvre par la commune.
- Arrêté de péril (articles L511-1-1, L511-1-2, L511-1-3, L511-1-4 du Code de la construction et de l'habitation) et déclaration d'abandon manifeste (articles L2243-2, L2243-23 et L2243-4 du Code général des collectivités territoriales) peuvent être déposés sur plusieurs immeubles du secteur Plateau, cela afin de contraindre les propriétaires à faire des travaux et à remettre leur bien sur le marché, ou encore de permettre à la commune d'acquérir ces biens vacants et dégradés en cas d'impossibilité de trouver un accord avec leurs propriétaires.
- Une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être mise en place et concernera également les logements mis en vente au-dessus à un prix supérieur à celui du marché.
- Définir un linéaire de sauvegarde du commerce de proximité, ce périmètre sera validé et adopté par procédure d'avenant au PLU. Proposition de linéaire de sauvegarde article L151-16 du Code de l'urbanisme.
- Clarifier la lecture urbaine et patrimoniale (zone PSMV) et d'améliorer les conditions de perception de l'offre actuelle. Intervention sur le démontage des enseignes des cellules commerciales non exploitées :
 - ❑ Règlement Local de Publicité (Compétence de Police Le Préfet) et mettre en place un Règlement Local de Publicité (Compétence de Police Le Maire). Article R581-26 et suivants du Code de l'environnement. Contacter les propriétaires dans un premier temps et prendre ensuite les mesures d'intervention de Police pour faire enlever, voir sanctionner les propriétaires des commerces n'étant plus en activité.

Ces préconisations concernent notamment les immeubles repérés :

- sur la rue Franklin-Roosevelt (conserver un habillage masqué des devantures commerciales « bois » pour valoriser la scénographie du rez-de-chaussée. Avec sortie de ces locaux des biens commerciaux
- le 12, place Saint-Julien
- le 4, rue Saint-Jean
- les 8 et 10, rue Sérurier
- le 3, rue Paul-Doumer
- le 5, rue du Change

Partie II

Actualisation de la vacance commerciale

B . ANALYSE STRUCTURELLE DE LA VACANCE

La vacance commerciale de Laon a donc fortement diminuée depuis le dernier recensement, avec un mitage moyen qui passe de 25 % à 14 %. Soit, sur la période du recensement effectué en décembre 2020 (période d'ouverture des commerces hors confinement et mesure sanitaire de fermeture liée au Covid-19), sont totalisées 313 cellules commerciales dont 44 fermées.

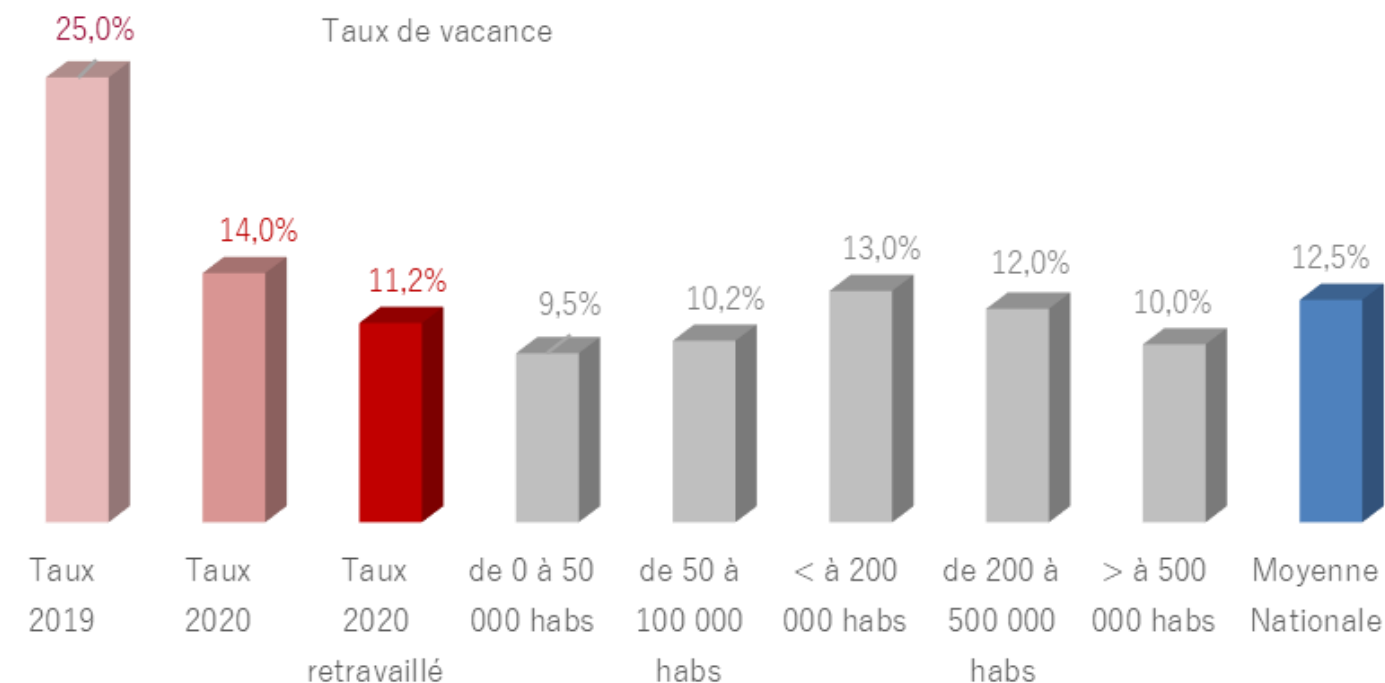
Raisons pour lesquelles les cellules identifiées comme pouvant sortir des linaires commerciaux pour plusieurs raisons :

- leur taille relativement petite ;
- leur localisation qui n'est pas favorable à la vitrine commerciale et qui ne s'intègre pas dans les circuit de déplacement ;
- la perte de ces cellules permet de réduire la masse de celles disponibles et d'optimiser leur remise sur le marché par effet de concentration.

Cellules abandonnées proposées :

- 6 cellules de la rue Franklin-Roosevelt
- 5 et 9, rue Jules-Fouquet
- 8 et 10, rue Sérurier

Le taux vacance actuel sur la ville de Laon, après retrait des cellules ayant perdues tous facteurs de commercialité, **est de 11,2 % en moyenne**, dont 12 % sur le secteur Vaux, 8 % sur le secteur de la gare et 14 % sur le secteur Plateau.



ACTUALISATION DE LA VACANCE COMMERCIALE DE LAON

ANNEXES

Lexique

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. L'ANRU est l'interlocuteur unique des collectivités locales et des organismes d'HLM qui souhaitent mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine dans les zones urbaines sensibles (ZUS). L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine. La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine lui a confié la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024.

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Il a été créé par la loi de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009. Il a pour objectif la requalification urbaine et sociale des quartiers, la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, l'amélioration de la performance énergétique des logements et le maintien de la mixité sociale au sein de ces quartiers.

PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine. Institué par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine.

QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Ce sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Sur 1 500 QPV, 200 quartiers sont classés d'intérêt national et 250 quartiers sont classés d'intérêt régional.

Famille : Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Ménage : « De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne » (Insee).

PCS - Groupe socioprofessionnel Autres : Ce groupe comprend la population au chômage et la population inactive (étudiants, femmes au foyer...).

Logement : « Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. »

Type de logement :

Le type de logement répartit les logements selon les catégories suivantes :

- maisons ;
- appartements ;
- autres logements : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes.

Quartiers IRIS : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique : échelle la plus fine en matière de données infra-communales, ils regroupent en moyenne 2 000 habitants.

Lexique

Chiffre d'affaires : « Il indique sur une période donnée, en général l'exercice comptable d'une durée de 12 mois, l'activité de l'entreprise : ses ventes de biens et de services. »

Clientèle captive : Clientèle résidant dans une zone de chalandise et susceptible d'effectuer des actes d'achat réguliers dans un point de vente, pour des raisons pratiques (accès, prix, desserte, regroupement, qualité, etc.).

Clientèle de passage : Clientèle ne résidant pas dans la zone de chalandise du point de vente mais susceptible d'y réaliser des dépenses ponctuelles.

Concurrence : « En économie de marché, les entreprises sont en concurrence, c'est-à-dire en compétition, pour vendre des biens et des services à des consommateurs qui choisissent les meilleures conditions de prix, de qualité, de garantie... ».

GSA : Grande Surface Alimentaire / **MSA** : Moyenne Surface Alimentaire.

Hypermarché : Magasin de vente au détail en libre-service qui réalise plus d'un tiers de ses ventes en alimentaire et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m².

Supermarché : Magasin de vente au détail en libre-service qui réalise plus de deux tiers de ses ventes en alimentaire et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m².

Supérette/magasin de proximité : Magasin alimentaire dont la surface de vente est inférieure à 400 m².

GSS : Grande Surface Spécialisée (quel que soit le secteur : équipement de la maison, de la personne, culture/loisirs, jardinerie, automobile...).

Locomotive : « Enseigne (ou secteur d'activité) qui, par son pouvoir d'attraction, a la capacité de faire venir les clients au sein d'un ensemble commercial » (dictionnaire de l'académie des sciences commerciales).

Dépenses commercialisables : Elles correspondent au budget annuel que consacrent les ménages d'une zone géographique donnée à l'achat de produits ou de biens alimentaires ou non alimentaires dans le commerce de détail.

I.D.C. : Indice de Disparités de Consommation. Il prend en compte les comportements différents selon la composition sociale, le caractère urbain ou rural des zones concernées.

Marché théorique : Potentiel global d'une zone de chalandise. Le marché théorique d'une zone prédéfinie correspond aux dépenses des ménages résidant sur cette zone.

Emprise ou taux d'emprise : L'emprise correspond à la part de marché théorique captée par un point de vente. Elle est généralement exprimée en pourcentage, d'où l'expression « taux d'emprise ». L'emprise dépend de plusieurs critères : concurrence dans la zone de chalandise, attractivité du commerce, présence de barrières naturelles ou urbaines, accessibilité et visibilité...

Zone de chalandise : Territoire qui concentre les consommateurs potentiels pour un commerce ou un ensemble de commerces. La zone de chalandise peut se décomposer en plusieurs sous-zones selon le niveau d'attraction de l'offre étudiée.

Lexique

Type de commerces compris dans les secteurs d'activité :

- Alimentaire
 - boulangerie / pâtisserie
 - boucherie / charcuterie
 - primeur / épicerie / traiteur
 - fromagerie
 - poissonnerie
- CHR : café-hôtel-restaurant
 - café
 - bar
 - hôtel
 - restaurant
 - snack
- Santé
 - pharmacie
 - magasin d'optique
 - magasin d'audition
- Beauté
 - coiffeur
 - institut de beauté / onglerie / centre d'amincissement
- Equipement de la personne
 - magasin de vêtements
 - magasin de chaussures
 - magasin de bijoux
 - magasin d'accessoires / maroquinerie
 - téléphonie
- Equipement de la maison
 - magasin d'ameublement
 - magasin de décoration, arts de la table
 - solderie
 - magasin de bricolage
- Services
 - auto-école
 - laverie
 - pressing, retouches, cordonnerie
 - banque, assurance, agence immobilière
 - toilettage
 - pompes funèbres
- Culture et loisirs
 - tabac / presse / loto / pmu
 - fleuriste
 - librairie / produits culturels
 - animalerie
- Automobile
 - garage / centre technique
 - station essence
- Non commercial
 - activités médicales
 - vétérinaire
 - activités tertiaires (cabinets d'études, avocats, notaires...)