

# Les ZAE de A à Z

PANORAMA DU FONCIER ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

NOVEMBRE 2017

## ÉDITO



« LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :  
UN POIDS ÉCONOMIQUE MAJEUR EN  
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR »

Condition nécessaire pour un développement économique régional fructueux, la valorisation du foncier d'activités fait aujourd'hui l'objet d'un consensus général : une politique volontariste doit être engagée afin de mieux répondre aux besoins des entreprises déjà implantées en Provence-Alpes-Côte d'Azur et d'en attirer de nouvelles.

Disposer d'une vision d'ensemble de l'offre foncière en zones d'activités économiques (ZAE), lesquelles représentent un poids économique majeur, nous apparaît comme une étape fondamentale pour lancer cette nouvelle dynamique.

C'est avec le soutien de la Région que le réseau des CCI de Paca a réuni ses observatoires de ZAE en un portail régional : [www.foncier-activites-paca.fr](http://www.foncier-activites-paca.fr). En résulte, d'une part, une meilleure appréhension de l'offre présente sur l'ensemble du territoire régional, permettant d'envisager des stratégies de spécialisations territoriales ; d'autre part, une plus forte lisibilité du foncier économique disponible pour nos entrepreneurs.

Un acte nécessaire mais pas suffisant ! Les CCI de Paca et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur portent une ambition commune : optimiser ce site régional du foncier d'activités en l'ouvrant à l'ensemble des acteurs concernés, fédérés autour d'un unique système d'observation. De cette démarche multi-partenaire naîtrait un puissant outil d'aide à la décision pour les instances économiques de Paca, assurément source de compétitivité pour notre économie régionale.

En attendant l'atteinte de ce but collectif, je vous laisse prendre connaissance de ce premier panorama régional « Les ZAE de A à Z » : un document qui rassemble données et analyses, révèle enjeux et perspectives.

Alain Lacroix,  
Président de la CCI de région Provence-Alpes-Côte d'Azur



une publication des

# LE FONCIER D'ACTIVITÉS, UN TERRAIN FERTILE EN EMPLOIS

## Les ZAE en Provence-Alpes-Côte d'Azur

- 51 200 établissements soit 18% des établissements régionaux
- 504 000 salariés soit 41% des salariés régionaux



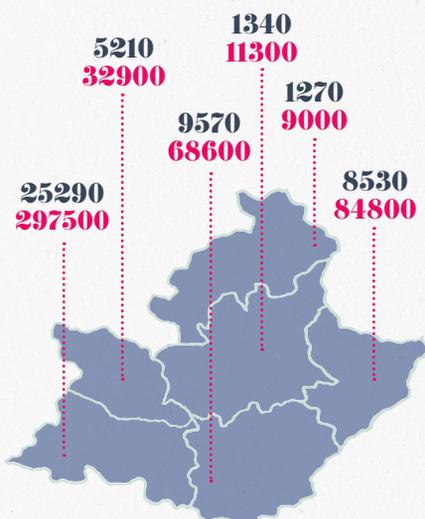
Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur

La nouvelle ambition économique pour le territoire régional portée par le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) affirme un besoin d'optimiser l'offre foncière au profit du développement économique, de coordonner une stratégie foncière concertée et de disposer d'une offre régionalisée en ce domaine. Les travaux préparatoires du SRDEII soulignent par ailleurs que c'est moins la carence de disponibilité foncière que l'absence de visibilité sur l'offre et l'anticipation qui font défaut. L'enjeu poursuivi est donc central afin de créer les conditions

favorables à l'accueil et au développement des entreprises génératrices d'emplois. 3 projets phares sont proposés :

- La réalisation des Opérations d'Intérêt Régional (OIR) au service de la stratégie de spécialisation.
  - L'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement économique et d'accueil des entreprises.
  - L'engagement d'un système régional d'observation du foncier économique associant l'ensemble des partenaires concernés.
- Enfin, l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) entérinera le principe de gestion économe du foncier.

Démarche de la  
Région Provence  
Alpes-Côte d'Azur



### RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT ETABLISSEMENTS EN ZAE / SALARIÉS EN ZAE

Le territoire régional possède des **ZAE d'envergure nationale et de renommée internationale** comme Sophia-Antipolis et Euroméditerranée. La Zone Industriale-portuaire de Fos-sur-Mer a, quant à elle, contribué à façonner l'activité régionale avec une forte composante industrielle (sidérurgie et pétrochimie) logistique.

#### D'autres grandes ZAE de rayonnement régional sont situées :

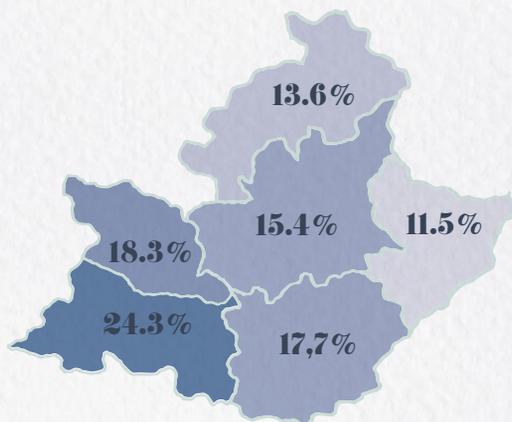
- sur le pourtour de l'Etang de Berre, la vallée de l'Huveaune et la Haute Vallée de l'Arc dans les Bouches-du-Rhône;
- sur le Parc d'Activités de Signes, la ZA Nicopolis à Brignoles ou encore la ZI de Brégaillon dans le Var;
- entre Avignon et Carpentras dans le Vaucluse pour l'industrie agroalimentaire;

- sur la zone industrielle de Carros-le-Broc dans les Alpes-Maritimes.
- sur les plateformes logistiques en lien avec la ZIP de Fos-sur-Mer à St-Martin-de-Crau avec 100 000 m2 d'entrepôts.

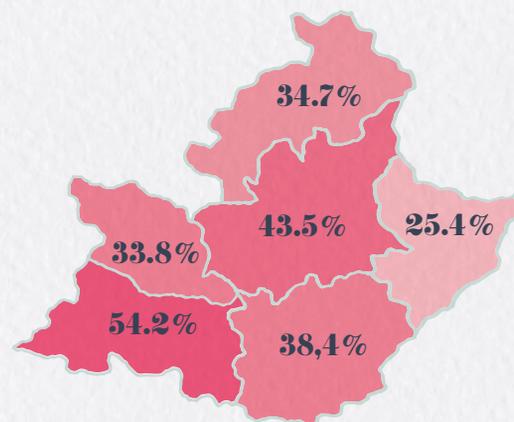
En matière de dynamisme économique des territoires, l'importance des ZAE est significative au niveau régional car **elles concentrent plus de 41% des salariés des établissements inscrits au fichier RCS** (Registre du Commerce et des Sociétés) des CCI en 2016. A noter que les Bouches-du-Rhône regroupent près de la moitié des établissements en ZAE de la région et 60% des salariés régionaux en ZAE.



Source : CCI 2016



**PART DES ÉTABLISSEMENTS EN ZAE PAR DÉPARTEMENT**

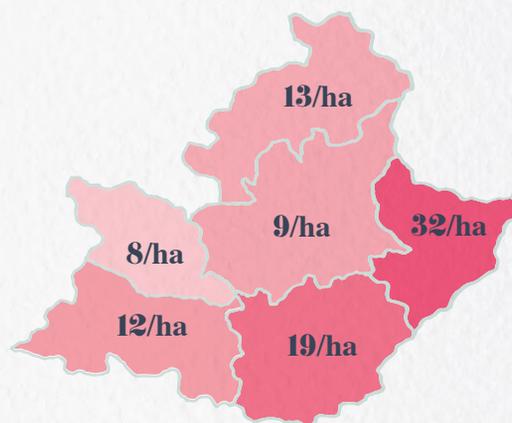
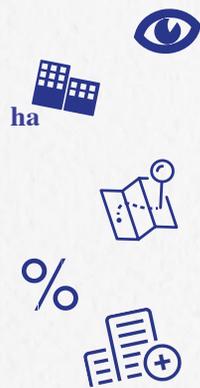


**PART DES SALARIÉS EN ZAE PAR DÉPARTEMENT**

**Les plus gros employeurs se situent généralement en ZAE** par rapport à leur besoin en foncier. On constate une représentation modérée dans les Alpes-Maritimes des établissements et des salariés en ZAE. En effet la rareté foncière et les

contraintes topographiques, administratives et réglementaires du département ont entraîné depuis plusieurs années une mixité fonctionnelle forte avec la présence d'activités économiques en tissu urbain.

Source : CCI 2016



**MOYENNE DES SALARIÉS EN ZAE PAR HECTARE**

Par ailleurs, **la densité de salariés en ZAE fluctue selon les départements et le niveau de pression foncière**, accentué sur les espaces côtiers. C'est dans les Alpes-

Maritimes qu'elle est la plus forte avec plus de 32 salariés à l'hectare : soit le double de la moyenne régionale, traduction d'un foncier économique rare et optimisé.

Source : CCI 2016

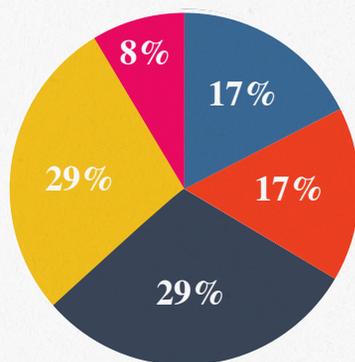


# QUEL TYPE DE FONCIER ÉCONOMIQUE A L'ÉCHELLE RÉGIONALE ?



## Les ZAE en Provence-Alpes-Côte d'Azur

- 3/5 des salariés font partie de la sphère productive
- 29% des salariés dépendent de la construction ou des services aux entreprises



Commerce de détail  
Commerce de gros / Logistique  
Industrie / Construction  
Services aux Entreprises  
Services aux particuliers

Source : données RCS 2016

## RÉPARTITION DES SALARIÉS EN ZAE SELON LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

On constate aujourd'hui une **proportion dominante de ZAE mixtes**. Cette mixité s'explique principalement par la possibilité donnée par les règlements de PLU d'installer tous types d'activités économiques. Historiquement, les ZAE étaient des espaces dédiés à l'accueil d'activités industrielles, logistiques et artisanales. Au cours des dernières décennies, ces zones ont progressivement accueilli d'autres activités de type commercial ou tertiaire. Cette tendance toujours en cours est remise en cause sur certains territoires (Bouches-du-Rhône / Alpes-Maritimes) avec une volonté de préserver certains espaces économiques pour de l'activité uniquement productive, le « parent pauvre » des programmes d'aménagement.



En effet, **l'activité productive est soumise aujourd'hui à de nombreuses contraintes** : manque de lisibilité de l'offre foncière, déficit de foncier adapté et mobilisable (taux d'occupation des espaces économiques proche de la saturation dans beaucoup de territoires), conflits d'usage avec le commerce, le tertiaire et le résidentiel, acceptabilité locale, problème d'accessibilité... De plus, de nombreuses zones industrielles anciennes présentent un déficit de qualité urbaine, une desserte difficile, peu de services à la personne et de dispositifs en faveur de l'environnement.



Pourtant **l'économie productive joue un rôle moteur dans l'attractivité économique**. Créatrice de valeur ajoutée pour le territoire, elle mobilise des compétences pointues et diversifiées (le salaire net mensuel dans le productif est de 2 513 € contre 1 962 € dans le commerce et de 2 254 € dans les services (source : INSEE 2012)). Elle génère par ailleurs un important effet d'entraînement sur le reste de l'économie avec un tissu dense de sous-traitants, tant en amont qu'en aval. Principal lieu de Recherche et Développement, la sphère productive est moteur d'innovation et source d'investissement, génère des emplois et des revenus fiscaux supplémentaires.



**Elle représente 59 % des salariés des ZAE** et se concentre à proximité des grands axes et équipements de transport.



L'analyse des données régionales indique une **répartition homogène sur l'ensemble de la région des zones à dominantes commerciales** à l'exception du département des Hautes-Alpes en lien avec une zone de chalandise plus restreinte. Actuellement une tendance de repositionnement des plus grandes zones dédiées au commerce est en cours avec le développement de la dimension récréative (bien-être, loisirs, terrain de sport, ...). Cela tend à modifier la perception de ces espaces.



Dans une logique d'attractivité urbaine, **les pôles à vocation dominante tertiaire sont généralement concentrés autour des grandes agglomérations**. Il s'agit notamment des pôles d'activités d'Aix-en-Provence, Euroméditerranée, Sophia-Antipolis, Grand Arénas, Agroparc, Technopôle de la Mer... Ce type d'activité a besoin de services urbains de qualité et performants.

**Leur localisation est à privilégier en milieu urbain** afin de réduire les déplacements et donner une certaine attractivité aux centres.



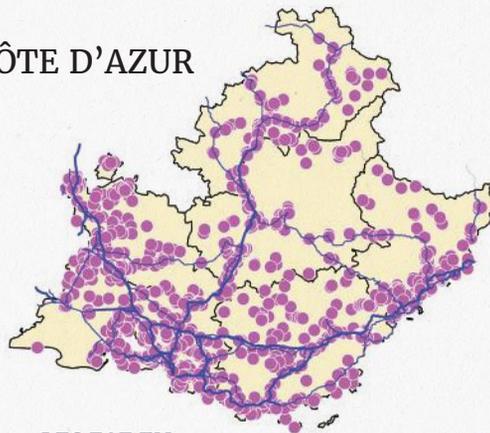
# UNE OFFRE DE FONCIER D'ACTIVITÉS CONCENTRÉE



## Les ZAE en Provence-Alpes-Côte d'Azur

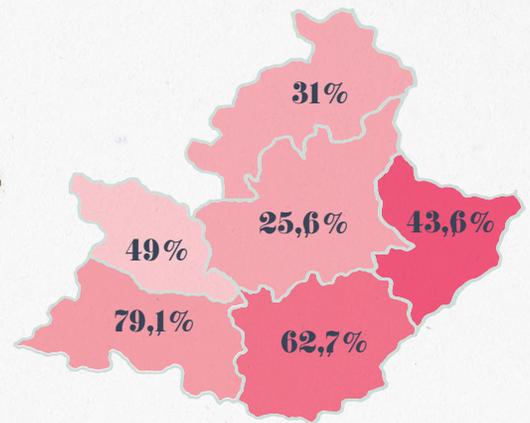
- 1.14% de la superficie régionale
- Une superficie moyenne de 29 ha
- 57% font moins de 10 ha et 3 % plus de 100 ha

## RÉPARTITION DES EMPRISES FONCIÈRES EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



### LES ZAE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

- Autoroute
- Route Nationale
- Zone d'activités

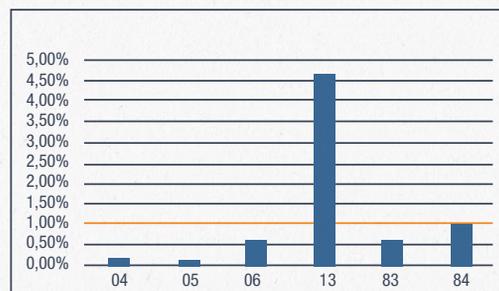


### PART DES COMMUNES DISPOSANT D'AU MOINS UNE ZAE

A l'échelle régionale, **près d'une commune sur deux dispose d'une ZAE** avec une concentration des espaces économiques dans les territoires fortement urbanisés, bénéficiant

d'infrastructures de communication et d'une topographie favorable.

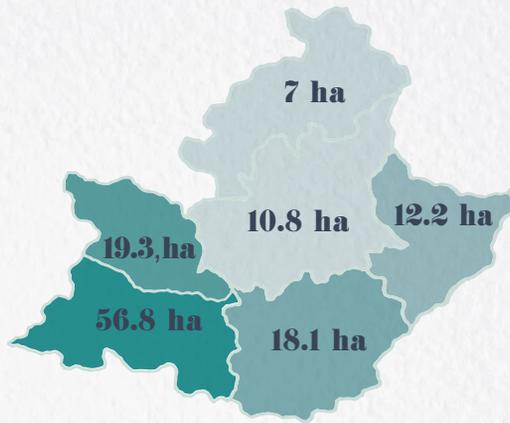
Source : documents d'urbanisme (PLU, POS) en vigueur



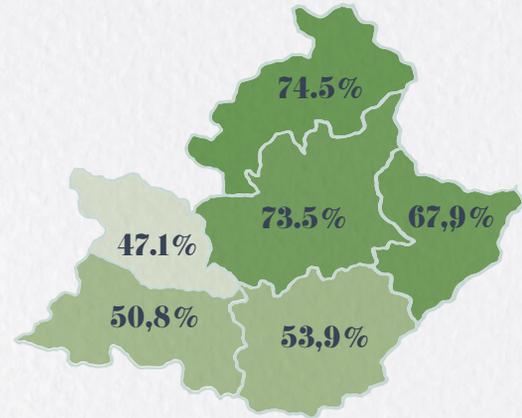
### PART DU FONCIER DEDIE DE ZAE

La mobilisation de foncier dédié à l'activité économique est certes visible, néanmoins **la part des espaces dédiés aux activités reste marginale** (1.14% de la superficie régionale) au regard des autres vocations (résidentielle notamment).

Source : CCI 2016



**SURFACE MOYENNE  
DES ZAE  
PAR DÉPARTEMENT**



**PART DES ZAE  
INFÉRIEURES A 10 HA  
PAR DÉPARTEMENT**

Dans le **département des Bouches-du-Rhône**, on observe une plus grande part des ZAE de + de 100 ha avec une surface moyenne importante. Inversement, **les territoires alpins et les Alpes-Maritimes** concentrent une plus forte part de zones d'activités de petites superficies (moins de 10 ha).

Source : CCI 2016

**FOCUS** : Les besoins des entreprises de Provence-Alpes - Côte d'Azur en matière de foncier productif

**Une demande principalement endogène : 90%** de la demande émane des filières locales. Elle est liée à un besoin de l'entreprise de s'installer, de s'agrandir, de se rapprocher des donneurs d'ordre, de disposer de locaux adaptés à l'activité.

**Plus d'un tiers des entreprises productives se perçoivent comme « contraintes » dans leur développement :**

- **Une accessibilité insuffisante** due à l'état des infrastructures, au dimensionnement pour les poids lourds, à l'entretien, à la desserte en transports en commun.
- **Un manque d'espace et d'immobilier adapté** : foncier indisponible, locaux trop vétustes et non adaptés.
- **Une trop grande proximité des zones habitées**, qui entraîne des contraintes en termes de sécurité, de nuisances sonores, de problèmes de voisinage, de difficultés pour acheminer les marchandises.

**Les principaux critères d'implantation pour les entreprises ?**

- **La disponibilité foncière**, qui doit réunir des critères topographiques, de surface et de constructibilité pouvant répondre aux besoins d'implantation et de développement de l'entreprise. De même, le coût doit être abordable.
- **La localisation de la ZAE**, qui doit être proche des infrastructures et des commodités d'échanges, accessible pour les salariés et insérée dans le maillage économique local.
- **La qualité des infrastructures disponibles**, qui doit être calibrée en fonction des activités de la ZAE,

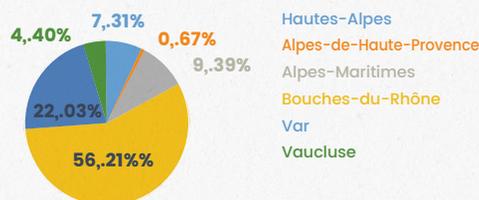
Source : Enquête RTID 2014

# LES PROJETS ? UN POTENTIEL FONCIER À STRUCTURER



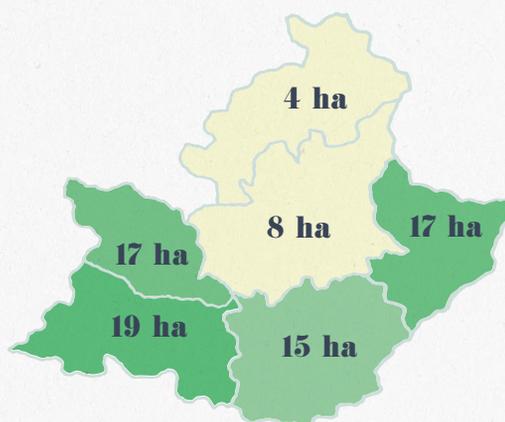
## Les ZAE en Provence-Alpes-Côte d'Azur

- + de 300 espaces de réserve foncière économique
- 16 ha de surface moyenne



RÉPARTITION DES ESPACES (EN HA)  
DE FONCIER ÉCONOMIQUE RÉSERVÉS

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **20% des communes possèdent, dans leur document d'urbanisme en vigueur, un zonage de réserve** de foncier économique, ce qui représente un total de plus de 300 espaces de foncier « réservé » (soit +14% des surfaces économiques existantes dédiées) principalement situés dans les Bouches-du-Rhône, ce qui renforcerait son positionnement en région.



SURFACE MOYENNE  
DES ESPACES DE  
FONCIER RÉSERVÉS

Cependant, **la mise sur le marché de ces zones à vocation économique soulève les questions de la maîtrise foncière**, d'adéquation avec les besoins des entreprises, de leur accessibilité... Ces projets sont souvent dispersés et, même s'ils sont initialement fléchés vers de l'activité économique, ils peuvent ne pas aboutir car en concurrence avec d'autres vocations (ré-

sidentiel, loisirs, agriculture, espaces naturels). **Des démarches de densification de ZAE commencent à être engagées** (Cap Horizon à Vitrolles, Bois de Grasse à Grasse), véritable alternative à la création de nouveaux zonages. À la vue de la rareté foncière, la densification doit être véritablement investie par les pouvoirs publics et l'ingénierie associée développée.

Source : CCI 2016

# LES PROPOSITIONS DU RÉSEAU DES CCI DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



La dynamisation des territoires étant l'un des domaines d'actions prioritaires des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur pour la mandature 2016-2021, fonder l'Observatoire régional du foncier économique est l'une des sept « Transform'Actions » qui engagent notre réseau.



## Action n°5 : fonder l'Observatoire régional du foncier économique



### Pourquoi ?

**Raréfaction** du foncier économique disponible

**Amélioration de la connaissance** pour favoriser l'implantation et l'attractivité régionale

**Alimenter** le SRADDET et le SRDEII en données stratégiques



### Points clefs

**Entreprendre une dynamique multipartenariale** avec l'ensemble des acteurs régionaux

**Promouvoir** la montée en gamme des ZAE

**Répondre** au déploiement des OIR par le biais d'une offre adaptée



### Indicateurs de résultats

**Nombre de contributions** des partenaires

**Nombre d'analyses** sur le foncier économique

**Nombre de consultations et de références** au dispositif régional



**Renforcer les outils d'observation du foncier économique** sous forme d'une plateforme multi-partenariale pour une mise à jour efficace et efficiente. Cette démarche est nécessaire pour établir des diagnostics préalables à toute définition de stratégies et la détermination des besoins par territoire. Le réseau des CCI s'engage à **poursuivre son travail d'observation régionale du foncier économique en participant à la démarche régionale partenariale** et aux observatoires locaux.



### Etoffer une stratégie régionale pour construire le territoire de demain

- **Généraliser des réflexions partenariales** (documents d'urbanisme, procédures d'aménagement...)
- **Encourager la réalisation d'un Schéma d'implantation à différentes échelles** (EPCI, Région) pour définir des priorités de développement sur des espaces définis collectivement
- **Au sein de ce schéma, proposer une hiérarchisation des ZAE pour un fonctionnement en réseau** et en complémentarité de l'offre adaptée à la demande. L'offre d'accueil doit s'adapter aux dynamiques des filières clés (OIR) comme aux besoins locaux du quotidien.



## Etablir des politiques foncières économiques actives à des échelles pertinentes

Sur la base de stratégies économiques territoriales partagées :

- **Engager des programmes de requalification de ZAE** et de densification afin de limiter l'étalement urbain et proposer une nouvelle offre aux entreprises, tout en conservant une marge raisonnable pour la création/extension. L'appui de l'Etablissement Public Foncier peut garantir la préservation des besoins de l'économie productive sans hypothéquer les terres agricoles.
- **Maintenir les espaces productifs actuels et réserver de nouveaux espaces** pour assurer une économie de production dynamique. Le foncier en ZAE devrait être affecté en priorité à des activités productives non compatibles avec le tissu urbain.
- **Maîtriser le coût du foncier** pour qu'il reste accessible aux types d'activités économiques ciblés.
- **Maîtriser la dérive quantitative des équipements commerciaux** afin de préserver des équilibres urbains.
- **Renforcer la mixité des espaces économiques en milieu urbain** et faire émerger un concept de zone d'activité innovante, intégrant les nouvelles orientations urbaines et environnementales ainsi que les demandes des entreprises.

## Créer une vitrine régionale de parcs d'activités performantes

pour consolider l'image régionale économique. **Déployer une politique régionale de soutien et d'accompagnement pour mettre à niveau les zones d'activités** (services, équipement, desserte, THD...) et **encourager les démarches qualité** sur les services aux entreprises et aux salariés. La qualité et la fonctionnalité de l'aménagement sont autant de facteurs d'attractivité avec notamment la création de labels. La structuration de représentation des entreprises (création de structure de gouvernance unique de type Association syndicat libre) doit être encouragée afin que les CCI de Paca soient des interlocuteurs crédibles auprès des pouvoirs publics dans la gestion et l'animation des ZAE.

Les CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur, au sein d'un réseau régional ZADD animé par l'ARPE Provence-Alpes-Côte d'Azur, sont engagées dans un projet d'amélioration de la performance des ZAE et d'obtention d'un label. L'objectif est d'accompagner les ZAE à s'engager dans une démarche d'amélioration qualitative et de labellisation pour renforcer leur attractivité. Cette orientation a été inscrite dans le SRDEII.

### Témoignage

**Claude Bertolino,**

directeur général EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur



« Un outil régional d'observation du foncier économique porté par les CCI et soutenu par la Région nous semble tout à fait nécessaire pour la mise en place d'un état des lieux et une analyse commune de la situation des territoires infrarégionaux et ce, particulièrement dans le cadre de l'élaboration à venir d'une réelle approche stratégique en matière de foncier économique au travers notamment des OIR.

L'enjeu réside dans la production d'une donnée harmonisée facilement comparable, mais aussi dans l'illustration des spécificités foncières de chaque territoire de notre région.

Cela nous amène à l'engagement de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les actions nécessaires à mener en matière de densification et de réhabilitation des zones existantes dans le cadre du PPI 2016/2020 afin de répondre au double impératif de sauvegarde des fonciers vierges et de soutien au maintien, au développement et à la création d'emplois. »

## L'ABC des ZAE

- **Zone d'Activités Economiques (ZAE)** : périmètre issu du zonage des documents d'urbanisme approuvés (POS-PLU), dédié exclusivement à l'activité économique (industrie, commerce, artisanat, bureaux, logistique...hors agriculture) ;
- **Espace de foncier réservé** : périmètre issu du zonage à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme approuvés (POS-PLU), dédié exclusivement à l'activité économique (industrie, commerce, artisanat, bureaux, logistique...hors agriculture) ;
- **Superficie de la ZAE** : correspond à la surface du périmètre de la zone du PLU (hors autoroute, échangeurs et 2x2 voies) ;
- **Etablissements** : nombre d'établissements présents sur une ZAE. Données issues de la géolocalisation des fichiers RCS 2016 des CCI de PACA ;
- **Salariés** : nombre de salariés présents sur une ZAE. Données issues de la géolocalisation des fichiers RCS 2016 des CCI de PACA ;
- **Vocation de la ZAE** : calculée en fonction du % de salariés sur la ZAE, par regroupement du code NAF (en A64) et selon le type d'activité présente (destinée au marché local) / non présente (productive). Lorsqu'une catégorie a plus de 60% de salariés, elle devient la vocation dominante. Les catégories retenues sont : Commerce de détail, Commerce de gros / Logistique, Construction, Industrie, Services tertiaire supérieur, Activités supports, Services aux particuliers.
- **ZADD** : réseau des Zones d'Activités Développement Durable animé par l'ARPE Paca dans lequel sont engagées les CCI de Paca
- **ZIP** : Zone Industriale-Portuaire (exemple en Paca : Fos-sur-Mer)



# Les ZAE de A à Z



Plus d'infos sur les ZAE en Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le portail dédié  
[www.foncier-activites-paca.fr](http://www.foncier-activites-paca.fr)



une publication des

