

Catégorisation des zones d'activités économiques - Méthode

OBJECTIFS

- Assurer la **promotion des zones d'activités économiques du territoire pour attirer les entreprises** en appréciant le rôle économique des zones au regard de leur offre immobilière pour les entreprises (outre leur vocation dominante).
- Elaborer une **stratégie de l'offre immobilière pour générer une offre immobilière qualitative et adaptée aux besoins des entreprises, destinée à faciliter leur parcours résidentiel.**

CRITERES ET ETAPES DE LA QUALIFICATION DES ZAE

1. La ZAE doit être présente en zone UE (à vocation économique) du PLU ;
2. Analyse de la superficie de la zone via le fichier consulaire (RCS) ;
3. Identification des produit(s) immobilier(s) de la zone par connaissance terrain et images satellites (Google Street View et Mappilary) ;
4. Vocation de la zone : activités et utilisateurs (RCS et SUD Foncier éco) ;
5. Vérification et validation des catégories et sous catégories par les experts CCI de chaque territoire.

Catégorisation des zones d'activités économiques - Résultats

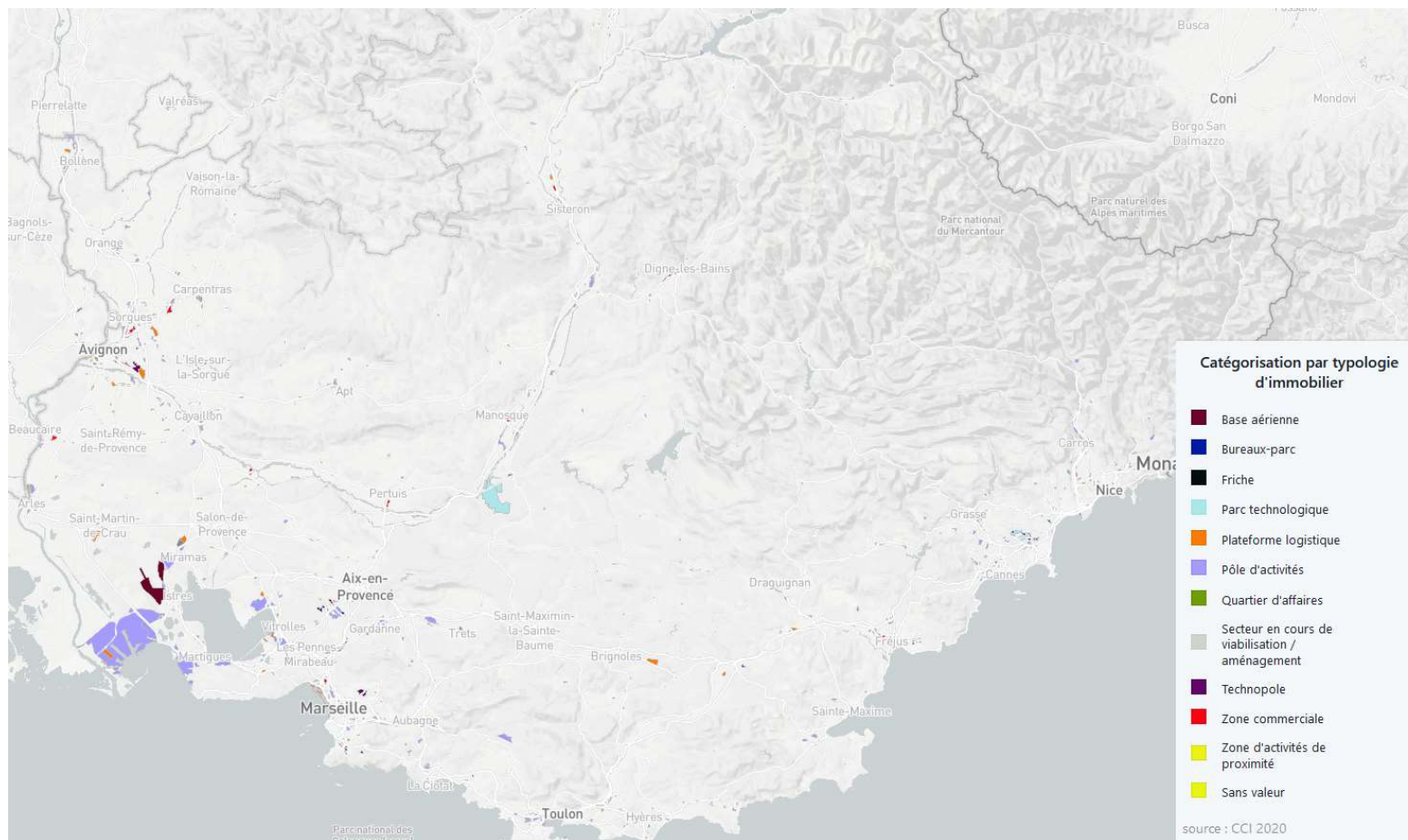
11 CATEGORIES (ET 15 SOUS-CATEGORIES) DE ZAE IDENTIFIEES

Catégories / sous catégories	Nbr de ZAE en PACA	
1. Zone d'activités de proximité	542	43%
<i>Village d'artisans</i>	0	0%
<i>Village d'entreprises</i>	3	1%
<i>Zone industrielle/artisanale</i>	365	67%
<i>Zone logistique</i>	39	7%
<i>Micro zone</i>	119	22%
<i>Zone médicale</i>	8	1%
<i>Equipement hôtelier</i>	5	1%
<i>Equipement public</i>	3	1%
2. Pôle d'activités	268	21%
<i>Zone artisanale</i>	11	4%
<i>Zone industrielle</i>	230	86%
<i>Zone industrielle spécialisée</i>	27	10%

Catégories / sous catégories	Nbr de ZAE en PACA	
3. Parc technologique	7	1%
4. Technopole	6	0%
5. Plateforme logistique	66	5%
<i>Plateforme logistique urbaine</i>	31	47%
<i>Plateforme de grande logistique</i>	29	44%
<i>Plateforme portuaire</i>	4	6%
<i>Plateforme aéroportuaire</i>	2	3%
6. Base aérienne	3	0%
7. Bureaux-parc	45	4%
8. Quartier d'affaires	2	0%
9. Zone commerciale	293	23%
10. Friche	9	1%
11. Secteur en cours de viabilisation / aménagement	10	1%

Catégorisation des zones d'activités économiques - Résultats

11 CATEGORIES (ET 15 SOUS-CATEGORIES) DE ZAE IDENTIFIEES



Lien Sud Foncier Eco :
<https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=ffdcd23776d039ea71d0804c0a0a5f4d&map=8.23/43.841/5.972>

Source : Sud Foncier Eco, 2021

Constitution des « Grands pôles d'activités économiques » - Méthode

OBJECTIFS

- Renforcer l'**attractivité et la promotion des zones d'activités économiques**, en donnant la **priorité à celles regroupées au sein des grands pôles d'activités économiques**, avec l'**exigence de sobriété foncière** en intégrant des réflexions de densification et de requalification des ZAE existantes.
- Favoriser la **mise en réseaux des entreprises au sein des grands pôles d'activités économiques**, en repérant et valorisant les synergies inter-entreprises potentiellement réalisables.

Dans le cadre du plan de relance de l'économie post Covid-19, **préserver une offre foncière économique dédiée aux filières d'avenir en réponse à l'enjeu de réindustrialisation du territoire.**

Constitution des « Grands pôles d'activités économiques » - Méthode

DEFINITION

Un grand pôle d'activités économiques se définit comme un regroupement de ZAE caractérisées par une cohérence économique et/ou territoriale.

CARACTERISTIQUES / ELEMENTS D'APPRECIATION / CRITERES

1. Une cohérence économique

Une concentration de ZAE regroupant au moins **UN établissement employeur** ayant la même activité principale au regard de la nomenclature d'activité économique considérée (= regroupement des codes NAF par grandes catégories d'activités) et les plus importantes en termes de nombre d'établissements employeurs ou (au sens mathématique) d'effectifs salariés.

2. Une cohérence territoriale

Une relative proximité spatiale des ZAE issues de la sélection précédente, en tenant compte des caractéristiques topographiques et paysagères, ainsi que de l'accessibilité entre les différentes zones d'activités

3. Une appréciation à dire d'expert

Une connaissance terrain permettant d'ajuster la délimitation et la composition des grands pôles d'activités.

Constitution des « Grands pôles d'activités économiques » - Résultats

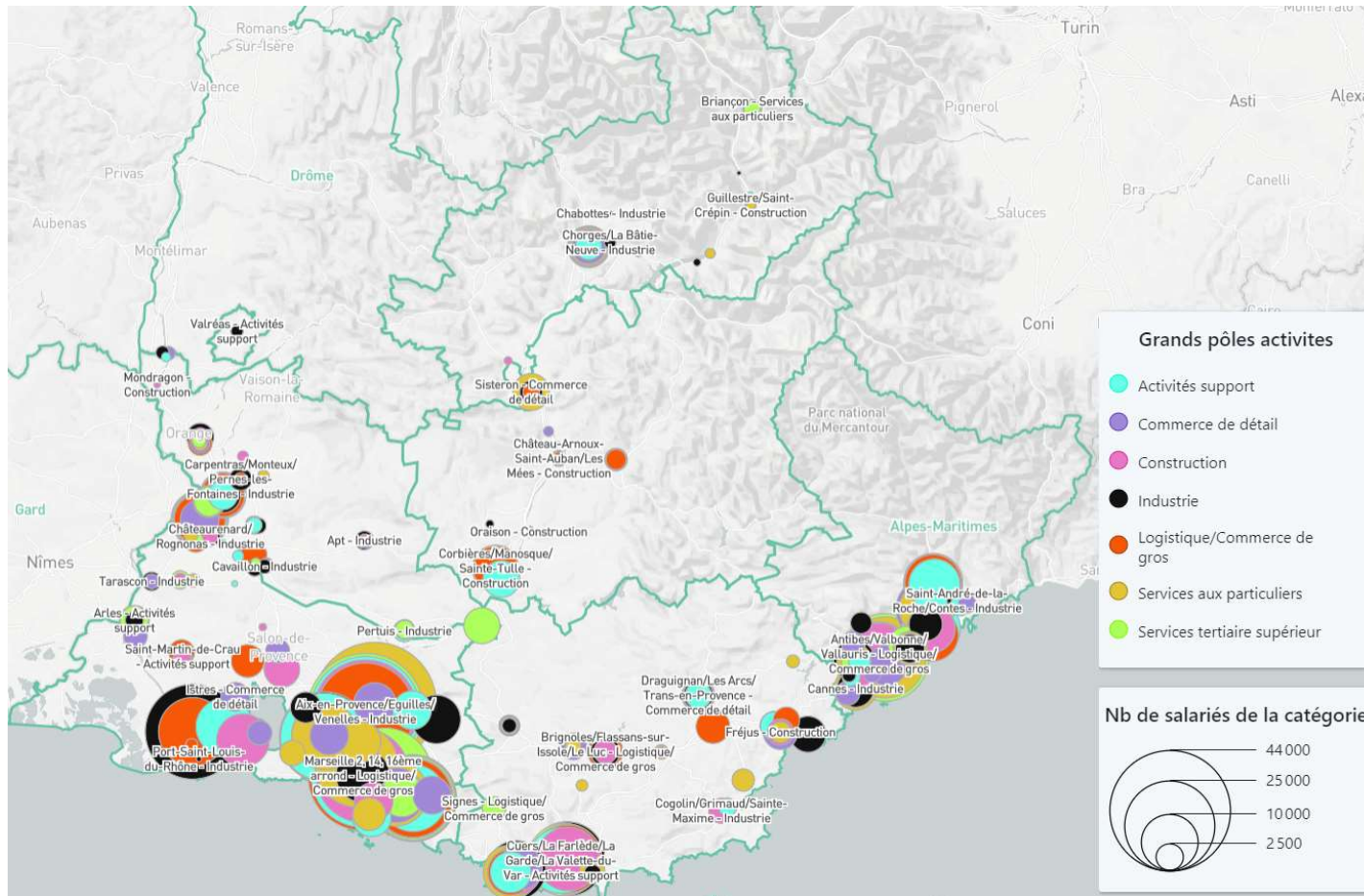
NOMBRE DE GRANDS POLES D'ACTIVITES PAR DEPARTEMENT/TERRITOIRE

Catégories d'activités	Alpes-Maritimes	Var	Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille- Provence)	Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	Vaucluse	Hautes-Alpes	Alpes-de-Haute- Provence
Activités support	8	6	7	6	7	3	1
Commerce de détail	8	7	10	3	7	2	4
Construction	7	6	7	6	9	6	5
Industrie	10	9	7	7	10	6	5
Logistique/Commerce de gros	6	8	6	5	7	2	4
Services aux particuliers	6	11	8	5	5	5	3
Services tertiaires supérieurs	4	7	5	5	5	3	3
TOTAL PAR DEPARTEMENT	49	54	50	37	50	27	25
TOTAL REGIONAL	292						

Source : Observatoire régional du foncier, 2020

Constitution des « Grands pôles d'activités économiques » - Résultats

LES GRANDS POLES D'ACTIVITES DU TERRITOIRE REGIONAL



Lien Sud Foncier Eco :
<https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=504a3a371f810d7ce962fdf3be25a55a>

Source : Sud Foncier Eco, 2021

Publication « Sobriété foncière : une ambition régionale partagée pour nos zones d'activités économiques ! »



Le réseau des CCI PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

SUD FONCIER ECO MAI 2021

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : UNE AMBITION RÉGIONALE PARTAGÉE POUR NOS ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES !

Ce nouvel éclairage sur les enjeux de sobriété foncière et de développement économique est proposé dans le cadre de l'observatoire régional du foncier économique « SUD Foncier Eco » créé en 2018, et se situe dans le droit fil du panorama des Zones d'Activités Économiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur « Les ZAE de A à Z » et du focus sur le poids d'une filière clef « La logistique et les ZAE ».

Il s'agit aujourd'hui, pour le réseau des CCI et la Région Sud, de mettre l'accent sur l'enjeu prioritaire de la sobriété foncière dans les ZAE à une échelle territoriale stratégique, celles des intercommunalités (EPCI*). Compte-tenu de leurs compétences renforcées par la loi NOTRe** en matière de développement économique et notamment de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des ZAE, les EPCI sont des acteurs majeurs de la préservation et l'optimisation du foncier dans les ZAE, en cohérence avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN***).

La crise sanitaire et économique qui nous impacte aujourd'hui démontre l'urgence de renforcer notre résilience et notre autonomie, de relocaliser sur le territoire régional certaines activités productives stratégiques. Pour ce faire, il est impératif de dédier aux filières d'avenir une offre foncière adaptée et durable, en réponse aux besoins de réindustrialisation du territoire.

*EPCI = Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre
 **NOTRe = loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République
 ***ZAN : Zéro Artificialisation Nette des sols, objectif fixé par le plan Biodiversité 2018



QUELLE PLACE POUR LES ZAE DANS L'ÉCONOMIE DE VOTRE EPCI ?

1 ÉTABLISSEMENT SUR 7 EN ZAE

54 800 établissements* sont implantés en ZAE, soit 15% des établissements de la région, 85% des établissements se situent donc hors ZAE.

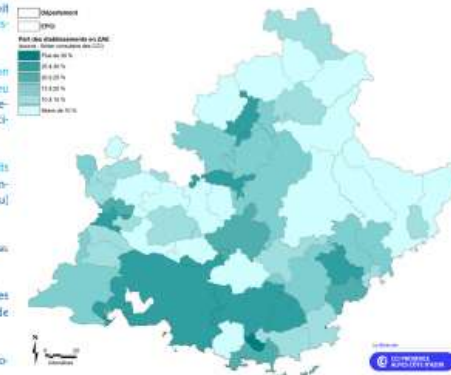
Les ZAE constituent un outil adapté d'implantation d'activités ne pouvant trouver leur place en milieu urbain, en raison de leurs contraintes de fonctionnement (risques, nuisances) et de leurs besoins spécifiques (espace, accessibilité, coût du foncier).

Il convient donc de préserver ces espaces des conflits d'usages et des risques de mutations, en limitant l'implantation d'activités (habitat, commerce, bureau) ayant vocation à se localiser dans le tissu urbain.

*Établissements relevant du secteur privé en 2018, immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés

Cette carte révèle une concentration des ZAE dans les territoires métropolitains et autour des grands axes de communication.

Note de lecture : 25 à 30% des établissements de la Métropole Aix-Marseille-Provence (13) sont implantés en ZAE.



1 EMPLOI SUR 3 EN ZAE

531 500 emplois* sont localisés en ZAE, représentant 35% des emplois de la région. Les ZAE constituent l'un des lieux d'accueil d'emplois pour les territoires.

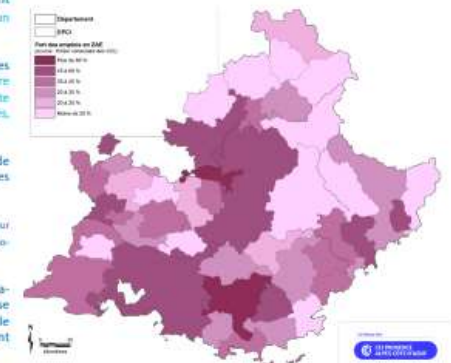
Dans un souci de pérenniser les activités et donc les emplois en ZAE, il est essentiel de proposer une offre immobilière et de services de qualité, lisible, cohérente et ajustée aux besoins des entreprises et de leurs salariés, garantissant des conditions de travail optimales.

Sur ces espaces, la desserte en infrastructures de transport et l'accès au numérique (THD) restent les critères de choix de localisation des activités.

*Emplois regroupés au sein des établissements relevant du secteur privé en 2018, immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés

On observe que la géographie des emplois suit globalement celle des établissements même si cette analyse de concentration d'emploi doit être affinée à l'échelle de chaque ZAE (nb emplois/ha - indicateur présent dans l'outil SUDFoncierEco).

Note de lecture : Plus de 60% des emplois de la Communauté de Communes Jabron Lure Vançon Durance (04) sont localisés en ZAE.



Publication « Sobriété foncière : une ambition régionale partagée pour nos zones d'activités économiques ! »

30% D'ARTIFICIALISATION LIÉE À L'ACTIVITÉ*

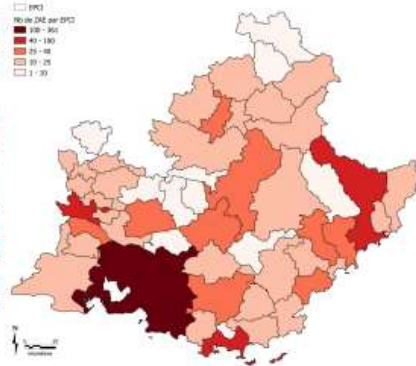
Si l'emprise foncière des ZAE représente en 2019 1% du territoire régional (soit 36 500 ha), l'activité dans son ensemble (dans et hors ZAE) est à l'origine de 30% de la consommation d'espace entre 2009 et 2019.

Le territoire régional compte plus de 1 350 ZAE. Les 52 EPCI de la région disposent au moins d'une ZAE. C'est la raison pour laquelle ces zones doivent être gérées de manière durable et créées avec parcimonie.

Dans un contexte de rarefaction du foncier économique disponible et face aux enjeux de maîtrise de l'artificialisation des sols, la requalification des ZAE existantes est un des enjeux majeurs pour l'accueil de nouvelles activités et l'attractivité de ces espaces (op-timisation foncière, mise à niveau de l'existant par des principes d'aménagement renouvelés en lien avec les défis du développement durable).

La carte montre une forte présence de ZAE dans les métropoles en particulier sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

* : source fichiers fonciers.



COMMENT CONCILIER SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

De nombreux territoires ne disposent plus de réserves foncières suffisantes pour développer les ZAE existantes et encore moins pour en créer de nouvelles. En parallèle, l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) du Plan Biodiversité 2018 est l'occasion de faire évoluer la planification vers une plus grande sobriété foncière. Dans ces conditions, l'optimisation de l'usage du foncier dans les ZAE existantes apparaît comme le principal levier pour assurer la poursuite du développement économique.

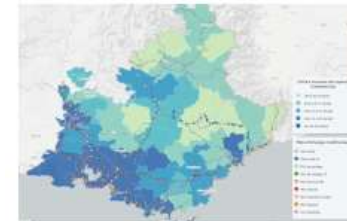
Artificialisation des sols...	Objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)	Enjeux appliqués au foncier économique
<p>C'est quoi ? Tout processus consistant à transformer des espaces naturels, agricoles ou forestiers (dits ENAF) en espaces « urbanisés ».</p> <p>Les causes ? Le développement urbain (infrastructures de transport, activités économiques, habitat, etc.) au sein de l'enveloppe urbaine et en extension urbaine.</p> <p>Les conséquences ? Appauvrissement de la biodiversité, perte de ressources pour l'agriculture, amplification des risques d'inondations, réchauffement climatique, destruction des paysages...</p> <p>En région Sud ? 36 345 ha d'ENAF artificialisés entre 2009 et 2019, dont 38% en activités économiques (25% au niveau national).</p> <p><small>* Source : Potentiel d'artificialisation des sols - IGN/BRG</small></p>	<p>C'est quoi ? Objectif ZAN = réduction de l'artificialisation des sols brute + renaturation des sols artificialisés.</p> <p>Des repères clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au plan européen : Un objectif « d'arrêt d'ici 2020 de toute augmentation nette de la surface occupée », fixé par la Commission européenne. Au plan national : Un objectif « Zéro Artificialisation Nette » inscrit dans le Plan Biodiversité (2018). Au plan régional : Un objectif fixé par le SRADDET de « baisse de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2014 ». 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la connaissance des ZAE, notamment le potentiel foncier disponible, la consommation foncière pour l'accueil des activités économiques. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des ZAE existantes. Privilégier la requalification des ZAE existantes avant l'extension ou la création de nouvelles zones. Rechercher une plus grande cohérence dans la localisation des activités économiques : réserver prioritairement les ZAE à l'implantation d'activités productives (type industriel, logistique) incompatibles avec le tissu urbain. Soutenir la reconversion de friches (industrielles, commerciales).

DE L'OBSERVATION À L'ACTION...

UNE APPLICATION POUR OBSERVER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

Cette publication a été rédigée à partir des données de l'application web « SUD Foncier Eco ». Cet outil propose à tout utilisateur d'interroger chaque espace d'activités du territoire régional et de disposer rapidement d'éléments statistiques et cartographiques.

<http://visu.sud-foncier-eco.fr>



UN MANIFESTE POUR LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

En janvier 2021, un collectif de 11 acteurs du développement économique, de la transition écologique et de l'aménagement du territoire se sont engagés auprès de l'État et de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur pour accompagner et outiller les territoires en faveur d'une gestion économe de l'espace.

Ce manifeste s'inscrit dans une démarche partenariale donnant lieu à une feuille de route dans les mois à venir : des actions co-construites pour aider les collectivités à concilier sobriété foncière et développement territorial.

Télécharger le manifeste
https://connaissance-territoire.marregion.sud.fr/fileadmin/user_upload/Communication_partenariats_sobriete_fonciera_vf.pdf

UN INVENTAIRE DES FRICHES DISPONIBLE EN 2021
Élaboration Région C3BEMA et E3F

UN GUIDE DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE
(sortie en décembre 2021)
Disponibles proposés par la Région en direction du foncier économique
<http://www.sudocet.sud.fr>



**CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR**

CCI Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

8 Rue Neuve Saint-Martin

13001 MARSEILLE