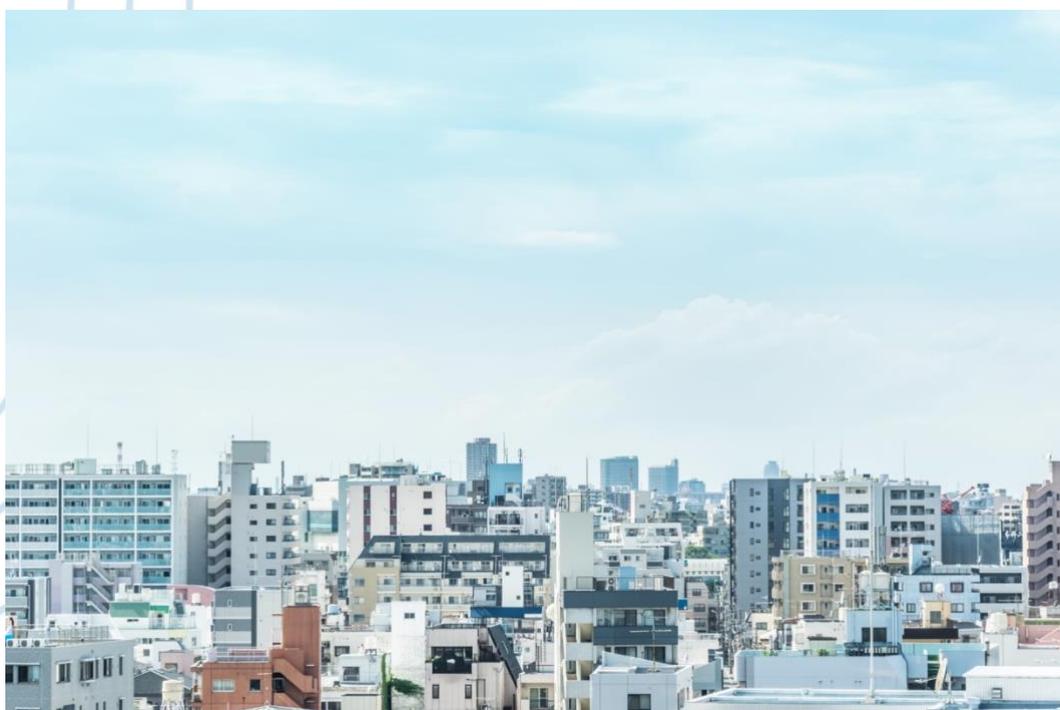


— RAPPORT D'ÉTUDE —

Panorama du foncier économique régional *État des lieux, typologie et analyse prospective*



Un partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme – CCI PACA
au service de l'analyse économique territoriale



JUILLET 2023

Noms et contacts des contributeurs

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Laurence CANTALOUBE-KIM lcantaloub@maregionsud.fr Sophie TASQUÉ stasque@maregionsud.fr
CCI du VAUCLUSE	Clotilde OCTAU coctau@vaucluse.cci.fr
CCIAMP	Christophe LOWEZANIN christophe.lowezanin@cciamp.com Isabelle DAVID isabelle.david@cciamp.com
CCINCA	Cédric REYNAUD cedric.reynaud@cote-azur.cci.fr Roman MELESHKO roman.meleshko@cote-azur.cci.fr
L'Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)	Anne-Lise BENARD anne-lise.benard@aurav.org Yohann LEPOSTOLEC yohann.lepostollec@aurav.org
Agence d'urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var (AUDAT)	Marion BAGNIS bagnis@audat.org
L'Agence d'urbanisme du Pays d'Aix Durance (AUPA)	Gilles DAPOLITO g.dapolito@aupa.fr Luc GARNIER l.garnier@aupa.fr
L'Agence d'urbanisme de l'aire marseillaise (AGAM)	Sébastien FIBLA s.fibla@agam.org Laurent COUTURE l.couture@agam.org

Cette étude a été réalisée par les CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme Provence-Alpes-Côte d'Azur en collaboration avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle s'inscrit dans la convention partenariale « Observation des entreprises et des dynamiques économiques régionales » qui réunit, à l'initiative de la Région, les principaux acteurs de l'analyse économique territoriale.

Fondée sur les principes de la mutualisation des données et des expertises et la production de données économiques nouvelles, cette convention partenariale s'inscrit dans une démarche d'observation territoriale et d'aide à la décision.

Photo de couverture : © Photothèque Microsoft



Sommaire

Noms et contacts des contributeurs.....	2
INTRODUCTION.....	4
RÉSUMÉ	5
1. Les zones d'activités en région : de quoi parle-t-on ?.....	6
1.1 Des espaces réglementaires	6
1.2 Au-delà du réglementaire : des « zones de fait »	6
1.3 Quels types de zones d'activités sont pris en compte dans cette étude ?	7
2. Des espaces essentiels au tissu économique régional	8
2.1 Un poids économique variable selon les départements.....	8
2.2 Des espaces d'une importance majeure pour certains secteurs d'activité.....	10
3. Des zones marquées par une forte hétérogénéité.....	14
3.1 Des vocations économiques distinctes	14
3.2 Quelques grands pôles d'activités	16
3.3 Une offre immobilière différenciée	17
4. Classifier les zones d'activités selon leur rôle en matière de développement économique : une typologie	20
4.1 La méthodologie retenue	20
4.2 Principaux résultats : une répartition en deux grands ensembles très hétérogènes.....	22
5. Anticiper l'offre et la demande future de foncier économique : une analyse prospective	34
5.1 L'offre future : une analyse des projets programmés et des réserves foncières mobilisables.....	34
5.2 Les besoins futurs : une analyse prospective des dynamiques d'emploi et de leurs impacts sur le foncier économique à l'horizon 2030	37
PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES.....	42
Liste des figures	44

INTRODUCTION

Le foncier économique est un sujet de préoccupation majeur tant du point de vue du développement économique dont il est une des composantes que de celui de l'aménagement du territoire et de ses impacts en matière de consommation foncière.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la question du foncier économique est particulièrement prégnante compte tenu de la rareté de terrains directement commercialisables et de son coût. Elle interpelle à double titre la Région, à la fois dans son rôle en matière de développement économique qu'il faut accompagner et accélérer, mais également en matière d'aménagement durable du territoire dont elle est le garant.

Le foncier économique se trouve donc à la croisée des grands schémas régionaux. Le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) met en avant la nécessité 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. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a, quant à lui, défini en 2019 un objectif précis en matière de consommation foncière visant à réduire de moitié le rythme de la consommation foncière à l'horizon 2030 – objectif récemment précisé par la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 pour viser le « zéro artificialisation nette » en 2050. Il en résulte des recommandations en matière de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activité.

Pour outiller et accompagner la stratégie de la région en matière de foncier économique, la Région dispose depuis 2018 d'un dispositif partenarial d'observation et d'analyse du foncier économique. Grâce à cet outil inédit à l'échelle des régions et auquel participe plus d'une dizaine de partenaires¹, de nombreuses données et analyses nouvelles ont été produites sur le foncier économique en région et sur les zones d'activités (ZA) en particulier. Le dénombrement des emplois salariés privés par secteurs d'activité, le chiffrage de l'emploi non salarié, de l'emploi artisanal et de l'emploi public, la catégorisation des zones par vocation économique ou grands pôles d'activités, l'estimation des réserves foncières en sont quelques exemples.

Le premier objectif de ce travail est de proposer une synthèse de l'ensemble de ces données.

Le second objectif a consisté à réaliser une typologie des zones d'activité. Sur la base d'une sélection de différents critères, l'exercice a consisté à classer en différents groupes les ZA au regard du rôle joué dans le développement économique infrarégional et régional.

Le troisième objectif a visé enfin à produire une analyse prospective du foncier économique sous les deux aspects de l'offre et de la demande future. L'offre future de foncier a d'abord été investiguée via le recensement des projets programmés au sein des documents d'urbanisme et des réserves foncières mobilisables. L'évaluation prospective de la demande future de foncier économique a reposé, quant à elle, sur des projections de l'emploi salarié à l'horizon 2030, sur lesquelles ont été appliqués des ratios « emplois/surface ».

¹ Chambres de commerce et d'industrie, Établissement Public Foncier (EPF), DREAL, Chambre des métiers et de l'artisanat (CMAR), Agence régionale pour la biodiversité et l'environnement de Provence-Alpes-Côte d'Azur (ARBE), Agence d'attractivité et de développement économique de la région Sud (rising SUD), Agences d'urbanisme. Pour plus de détails sur la démarche et sa web-application cartographique, voir le portail dédié : <https://sudfonciereco.maregionsud.fr/>

RÉSUMÉ

À l'échelle régionale, 1 356 Zones d'Activités ont été recensées en 2021. Elles représentent en région un élément essentiel du tissu économique régional puisqu'elles concentrent près d'un tiers des emplois de la région (658 000 emplois estimés, 94 000 établissements) et participent à hauteur de 32 % à la création de valeur ajoutée régionale.

Au niveau départemental, les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse se caractérisent par une plus forte concentration d'activités et d'espaces économiques. À lui seul, le département des Bouches-du-Rhône accueille le tiers des ZA régionales qui concentrent près de 40 % des emplois du département. Plus loin derrière, le Vaucluse se place en seconde position du point de vue du nombre de ZA (231, soit 17 % du total régional) et de la part d'emploi que ces zones concentrent (32 % des emplois du département). Les territoires alpins se caractérisent, quant à eux, par des ZA de petites tailles (moins de 10 ha en grande majorité) et les Alpes-Maritimes par une plus forte concentration de l'emploi en ZA liée à la petite taille de celles-ci.

Au niveau sectoriel, les services aux entreprises (en particulier les activités informatiques et de la R&D), **l'industrie, le commerce de gros et la logistique sont les grands secteurs marqueurs des zones d'activités, beaucoup plus fortement présents en ZAE que hors ZAE.** À noter que le commerce de détail y est également fortement implanté. À l'heure de la sobriété foncière, le besoin de rationaliser et d'optimiser le foncier économique questionne à terme la pertinence du maintien de certaines de ces activités dans les ZAE. Si le maintien en zones d'activités de certains services aux entreprises notamment peut être jugé légitime, à l'instar, par exemple, de la recherche-développement préindustrielle via la proximité du donneur d'ordre ; pour d'autres (SSII etc.), la question reste néanmoins posée.

Si une commune sur deux dispose d'une ZA, ce qui en fait l'un des outils urbanistiques pour le développement économique le plus répandu, **les ZA présentent une grande hétérogénéité.** Elles sont en particulier très différentes par leur taille, leur offre de services (aménités et produits immobiliers mis à disposition), la nature des entreprises et des activités qui y sont implantées et plus généralement au regard du rôle économique qu'elles jouent dans le tissu économique local, régional, voire national.

Au regard de cette grande hétérogénéité, les 1 356 ZA de la région ne sont pas de même importance sur le plan économique. Selon la typologie retenue, un nombre relativement faible d'entre elles (autour de 200 ZA, soit 15 % du total) a une importance économique qui dépasse leur bassin d'emploi local. Ce sont pour l'essentiel des zones qualifiées d'importance intercommunale et départementale, à la vocation commerciale prédominante et dont le rôle, selon les départements, est inégal au regard du nombre et du type d'emplois qui s'y concentrent. Nettement moins nombreuses (on en comptabilise une soixantaine), les ZA qualifiées d'importance régionale sont davantage tournées vers l'industrie et les services supports et se caractérisent, quant à elles, par la présence d'entreprises spécifiques, qualifiées d'entreprises à potentiel, par leur caractère innovant ou internationalisé ou plus généralement par leur positionnement de leader (régional, national, voire international) dans leur secteur d'activité ou leur filière.

L'analyse prospective menée a conduit enfin à estimer les besoins futurs de foncier en zones d'activités dans une fourchette comprise entre 500 et 1 500 hectares d'ici 2030. Si cette estimation, assise sur des projections de créations d'emplois en zone d'activités à l'horizon 2030, peut surprendre par son caractère relativement faible, l'explication en est principalement la condition forte qui lui est associée, à savoir celle d'une gestion optimale du recyclage du foncier disponible, c'est-à-dire celle d'un recyclage total de ce dernier – le foncier « libéré » par une activité économique est considéré être entièrement réutilisé pour une autre activité. Relâcher cette hypothèse, ce qui revient à considérer une gestion plus réaliste, mais moins efficiente du foncier économique, pourrait entraîner une demande supplémentaire de foncier comprise entre 10 à 50 % selon les scénarios.

1. Les zones d'activités en région : de quoi parle-t-on ?

1.1 Des espaces réglementaires

Les zones d'activités peuvent être définies comme des espaces d'accueil impulsés par la puissance publique dans lesquels se concentrent de manière homogène des activités économiques telles que des entreprises industrielles, commerciales et de services. Parallèlement, elles sont aussi un objet administratif et réglementaire inscrit dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUI, SCOT) qui définissent certaines de leurs caractéristiques (densité, présence d'espaces verts, ...) et influencent les évolutions en matière d'activités présentes.

La loi NOTRe parue en 2015 a organisé le transfert du pouvoir de gestion des zones d'activités économiques (ZAE) aux EPCI. Ainsi, depuis sa mise en application, la définition, l'aménagement et la gestion des ZAE relèvent de la seule compétence des EPCI. Les zones d'activités dont la compétence a été maintenue à l'échelle communale ne peuvent donc plus être définies comme des « ZAE » depuis cette date.

La loi Climat et résilience datant du 21 août 2021 est également venu préciser ce terme puisqu'il n'existait jusqu'alors aucune définition juridique des zones d'activités économiques. « Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales. ».

1.2 Au-delà du réglementaire : des « zones de fait »

En dehors des périmètres réglementaires des zones d'activités inscrits dans les documents d'urbanisme, on observe également des groupements « spontanés » d'activités économiques semblables à des zones d'activités que l'on appelle des « zones de fait ».

Ces regroupements d'entreprises sont souvent historiques, sur des sites où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble (urbanisme d'opportunité). Une grande partie des activités en zones de fait ne s'intègrent pas parfaitement en tissu urbain et peuvent générer des nuisances pour le voisinage, avec des conflits d'intérêts entre les différents usages du sol. D'autres zones de fait sont constituées par des entreprises installées sur des espaces soumis à d'importants risques naturels, rendant leur classement en zone d'activités difficile.

À l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, un travail partenarial spécifique visant à définir et à recenser les zones de fait a été mené.

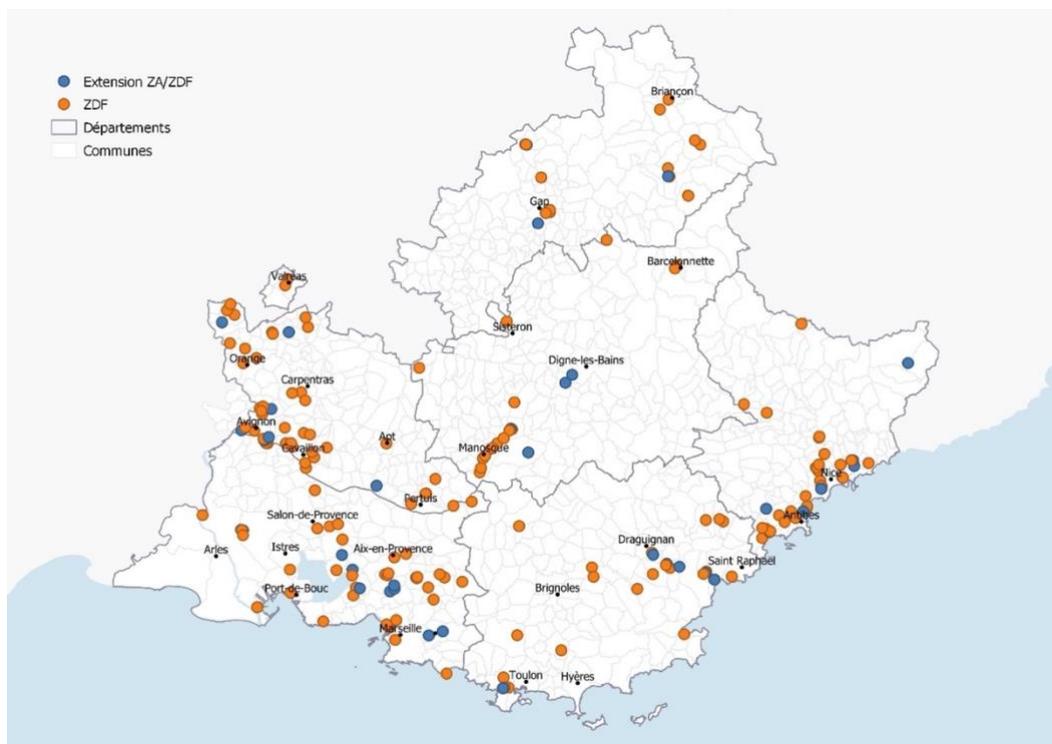
Les zones de fait ont ainsi été définies comme « un espace ou périmètre regroupant une concentration d'une ou plusieurs entreprises et plusieurs emplois, sur un zonage non dédié exclusivement à l'accueil des activités économiques au sein des documents d'urbanisme des communes (zonages UA, UB, UC, N, A...), mais dont le fonctionnement et les équipements s'apparentent à une zone d'activités économiques réglementaire ».

Pour le recensement de ces zones de fait, quatre critères de sélection ont ensuite été définis :

- Au moins 1 hectare occupé par de l'activité économique (0,5 ha pour les départements alpins) ;
- Occupé par au moins 1 établissement d'activité productive ;
- Hors d'une ZA réglementaire et du tissu urbain dense ;
- Sur un zonage non destiné à des activités de loisirs ou administratives

À l'échelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le recensement a permis d'identifier **197 zones de fait** représentant une superficie de foncier de **1 471 hectares** (7,5 hectares de moyenne par zone de fait) et occupées par **1 978 établissements** (en moyenne 10 établissements par zone de fait). À ce stade, il est important de noter que les informations données sur les zones de fait sont en cours de validation par les territoires.

Figure 1 – Les zones de fait théoriques : une vue d'ensemble régionale



Source : SUD Foncier éco, 2021.

Notes : Analysés en 2021, les points bleus renvoient à des concentrations d'activités économiques qui répondent aux critères de zone de fait (points orange). Toutefois, par leur proximité à des zones d'activités existantes, il a été, à l'époque, difficile de statuer définitivement sur la nature de ces zones qui peuvent être soit une véritable zone de fait, soit une extension de zone d'activités. Des travaux à venir auront pour objet de réétudier ces situations à l'aune de l'analyse des projets programmés dans les documents d'urbanisme.

Cette carte est fournie à titre d'illustration. Pour une visualisation à une échelle territoriale beaucoup plus fine, consulter l'application SUD foncier éco <https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/visualiser#layers=e2c61806107702ed7142d595954c36f3>

1.3 Quels types de zones d'activités sont pris en compte dans cette étude ?

Les zones d'activités prises en compte dans ce travail sont, pour partie, issues de la base de données consolidée du dispositif partenarial SUD Foncier éco².

Deux types de zones sont donc recensés dans cette étude : les zones d'activités économiques réglementaires (ZAE) et les zones d'activités (ZA) qui ne sont pas encore classées dans les documents d'urbanisme comme ZAE, mais qui restent toutefois définis dans ces mêmes documents comme de futurs zonages à vocation économique, ce qui les différencie des zones de fait qui ne sont pas comptabilisées ici. Les zones d'activités qui n'ont donc pas (encore) l'appellation ZAE, pour des raisons souvent liées au

² Pour plus de détails, notamment méthodologiques : <https://sudfonciereco.maregionsud.fr/>

manque, voire à l'absence d'équipements en réseaux de viabilisation, regroupent néanmoins une concentration de plusieurs entreprises et emplois en seul lieu, ce qui explique leur prise en compte dans la base de données du foncier économique de SUD Foncier éco.

Dans la suite du document, les termes zones d'activités économiques (ZAE) et zones d'activités (ZA) sont distinctement employés.

2. Des espaces essentiels au tissu économique régional

1 356 zones d'activités (ZA) ont été recensées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2021. Une commune sur deux dispose d'au moins une ZA. Ces 1 356 zones représentent 1,2 % de la surface totale de la région, soit 36 500 hectares. Avec 20 hectares en moyenne, la taille des zones d'activités de la région est identique à la moyenne nationale. Sur le plan économique, les ZA jouent un rôle non négligeable. **Elles concentrent en effet plus d'un tiers des emplois totaux, 9 % des établissements (figure 2) et participent à hauteur de 32 % à la création de valeur ajoutée régionale³.**

À titre de comparaison, et selon les chiffres disponibles, la région Occitanie comptait en 2017 environ 1 250 zones d'activités économiques (chiffre de 2017) pour une surface totale de 20 800 hectares, soit 0,6 % de la surface totale de la région Occitanie.

2.1 Un poids économique variable selon les départements

Au niveau des départements, on observe une grande hétérogénéité du foncier économique et de son poids économique. Cette différenciation locale résulte de plusieurs facteurs comme le profil d'activité du département, son histoire économique, la présence d'entreprises stratégiques ou encore sa gestion et sa disponibilité foncière, autant de facteurs dont il n'est pas facile de distinguer le rôle explicatif.

Le département des Bouches-du-Rhône occupe du point de vue du foncier économique une place à part en région. Il est de loin celui qui compte le plus de ces espaces économiques. À lui seul, il accueille le tiers des ZA régionales qui concentrent elles-mêmes près de 40 % des emplois du département. Dans ce département, la part du foncier dédié aux activités économiques est importante (4,7 %) et très supérieure à la moyenne régionale (1,2 %). La surface moyenne des ZA y est en effet très supérieure (près de 57 hectares) pour un nombre moyen de salariés en ZA par hectare plutôt faible au regard des autres départements (figure 2). Précisons que ce département accueille la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer qui comptabilise à elle seule 8 053 hectares. Hors ZIP de Fos, la surface moyenne des ZA baisse de façon notable mais reste toutefois importante (38 ha).

Plus loin derrière, le Vaucluse se place en deuxième position du point de vue du nombre de ZA (231 ZA d'une surface moyenne de 19 hectares, soit 17 % du total régional) et de la part d'emploi que ces zones concentrent (32 % des emplois du département).

Les départements du Var et des Alpes maritimes ont un profil assez similaire. Ils accueillent un nombre équivalent de zones (autour de 230), soit 17 % du total régional qui y concentrent une part équivalente d'emplois (autour de 25 % des emplois totaux de ces deux départements). Les Alpes-Maritimes se distinguent toutefois par leur très forte concentration de l'emploi en ZA (46 salariés en moyenne à l'hectare

³ Pour plus de détails, se reporter à l'annexe méthodologique qui figure à fin du document.

contre 20 en moyenne en région), conséquence de zones d'activités de petite taille et d'un foncier économique rare et optimisé.

Figure 2 – Zones d'activités : les données économiques clés par département

	Nombre de ZAE	Part du total (en %)	Emplois en ZA (en % du total)	Part du foncier dédié aux ZA (en % du total)	Nombre moyen de salariés par hectare	Surface moyenne des ZA (en hectares)
Bouches-du-Rhône	425	31 %	38 %	4,70 %	14	56,9
Vaucluse	231	17 %	32 %	1,20 %	17	19,2
Alpes-Maritimes	228	16,80 %	25 %	0,60 %	46	11,4
Var	213	15,70 %	26 %	0,60 %	27	16,6
Hautes-Alpes	147	10,80 %	19 %	0,20 %	12	6,2
Alpes-de Haute Provence	112	8,30 %	26 %	0,20 %	12	10,9
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	1356	100%	31%	1,20%	18	20,2

Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021.

Les territoires alpins se caractérisent, quant à eux, par des ZA de petites tailles avec une forte concentration des zones de moins de 10 hectares, en lien avec les contraintes géographiques de ces territoires.

Figure 3 – Zones d'activités : autres données économiques

	Part des communes disposant d'au moins une ZA	Part de ZA inférieures à 10ha	Part d'établissements en ZA par département
Bouches-du-Rhône	82	48 %	12 %
Vaucluse	51	46 %	10 %
Alpes-Maritimes	42	70 %	6 %
Var	65	54 %	9 %
Hautes-Alpes	38	80 %	6 %
Alpes-de-Haute-Provence	25	71 %	8 %
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	51	58 %	9 %

Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021.

Figure 4 – Répartition des établissements et des emplois en zones d'activités, par département

	Nombre d'établissements	Estimation des emplois salariés (privé et public)	Estimation des emplois non-salariés	Emploi total en zones d'activités
Bouches-du-Rhône	43 300	334 700	10 700	345 400
Vaucluse	10 400	67 700	2 600	70 300
Alpes-Maritimes	16 500	115 500	3 900	119 300
Var	18 600	91 500	5 300	96 800
Hautes-Alpes	2 100	10 300	600	10 800
Alpes-de-Haute-Provence	2 700	14 400	700	15 100
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	93 800	634 000	23 800	657 900

Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021.

2.2 Des espaces d'une importance majeure pour certains secteurs d'activité...

L'emploi en ZA est majoritairement constitué d'emplois productifs. Ceux-ci constituent 70 % de l'emploi total des ZA. À l'inverse, l'emploi public y est peu présent et représente à peine 5 % de l'emploi de ces zones⁴.

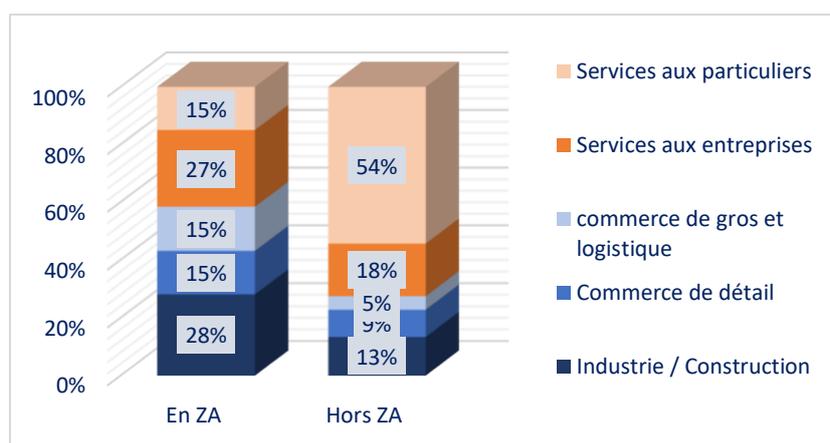
Une des principales caractéristiques de l'emploi en ZA est l'importance du secteur industriel qui représente près de 20 % des emplois en ZA contre seulement 5 % hors ZA (figure 5). Les zones d'activités industrielles sont traditionnellement un lieu d'implantation privilégié des activités industrielles en raison de la taille des parcelles nécessaires mises à disposition, de la proximité avec les grands axes de communication (cf. point 2.2) et de leur éloignement, du moins au moment de leur création, des concentrations de population. La plupart des secteurs industriels ont ainsi la majorité de leurs emplois situés en ZA. C'est le cas du Parc d'Activités du Plateau de Signes dans le Var, d'une surface totale de 245 hectares à proximité de l'aéroport international du Castellet, situé entre Toulon et Marseille.

En plus de l'industrie, **le commerce de gros mais aussi la logistique** (hors logistique de proximité), dont les besoins de surface en m² pour l'entreposage sont importants, **sont également des secteurs plus fortement présents en ZA**. Réunies, ces activités concentrent 15 % des emplois en ZA et seulement 5 % des emplois hors ZA.

L'activité des **services aux entreprises** regroupe 27 % des emplois en ZA contre 18 % de l'emploi hors ZA. Se retrouvent dans cette catégorie : les services supports (sécurité, nettoyage), dont l'emploi est administrativement localisé sur un établissement (9 % des emplois des ZA), et les services tertiaires supérieurs comme l'ingénierie, la recherche-développement, les activités de conseils, avec des zones pouvant être fortement spécialisées comme Sophia-Antipolis.

L'activité des **services aux particuliers** est la moins représentée en ZA puisqu'elle concentre seulement 15 % des salariés en zones d'activités contre plus d'1 emploi sur 2 hors ZA.

Figure 5 – Répartition des emplois en zones d'activités et hors zones d'activités, par grand secteur d'activité



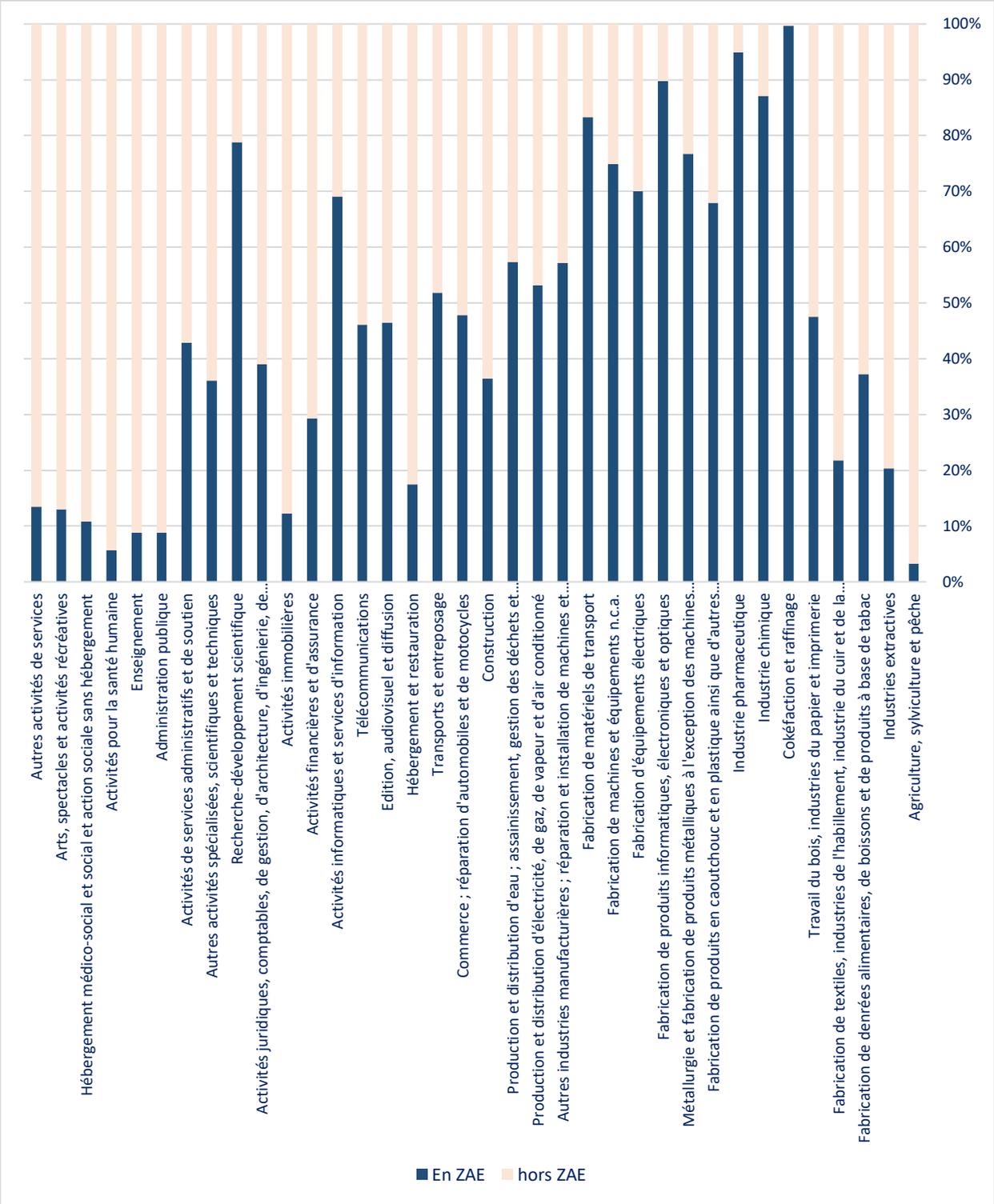
Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021

À un niveau sectoriel plus fin (figure 6), certaines activités se trouvent même exclusivement situées dans les ZA comme celles du raffinage avec 100 % des emplois estimés qui y sont situés. À l'inverse, ce taux est de

⁴ Pour plus de détails sur la méthodologie employée pour le chiffrage des emplois de l'emploi public en ZA, se reporter à l'annexe méthodologique.

seulement 3 % pour les emplois agricoles (via quelques coopératives). Comme on le peut voir sur la figure 6, il est intéressant d’observer que près de 80 % des emplois des activités de recherche scientifique sont localisés en ZA. C’est aussi le cas des activités informatiques et de services d’information avec 70 % de ses emplois. Dans une moindre mesure, les activités juridiques, comptables de gestion, d’architecture, d’ingénierie et de contrôle sont également bien présentes en ZA avec 40 % des emplois qui y sont implantés.

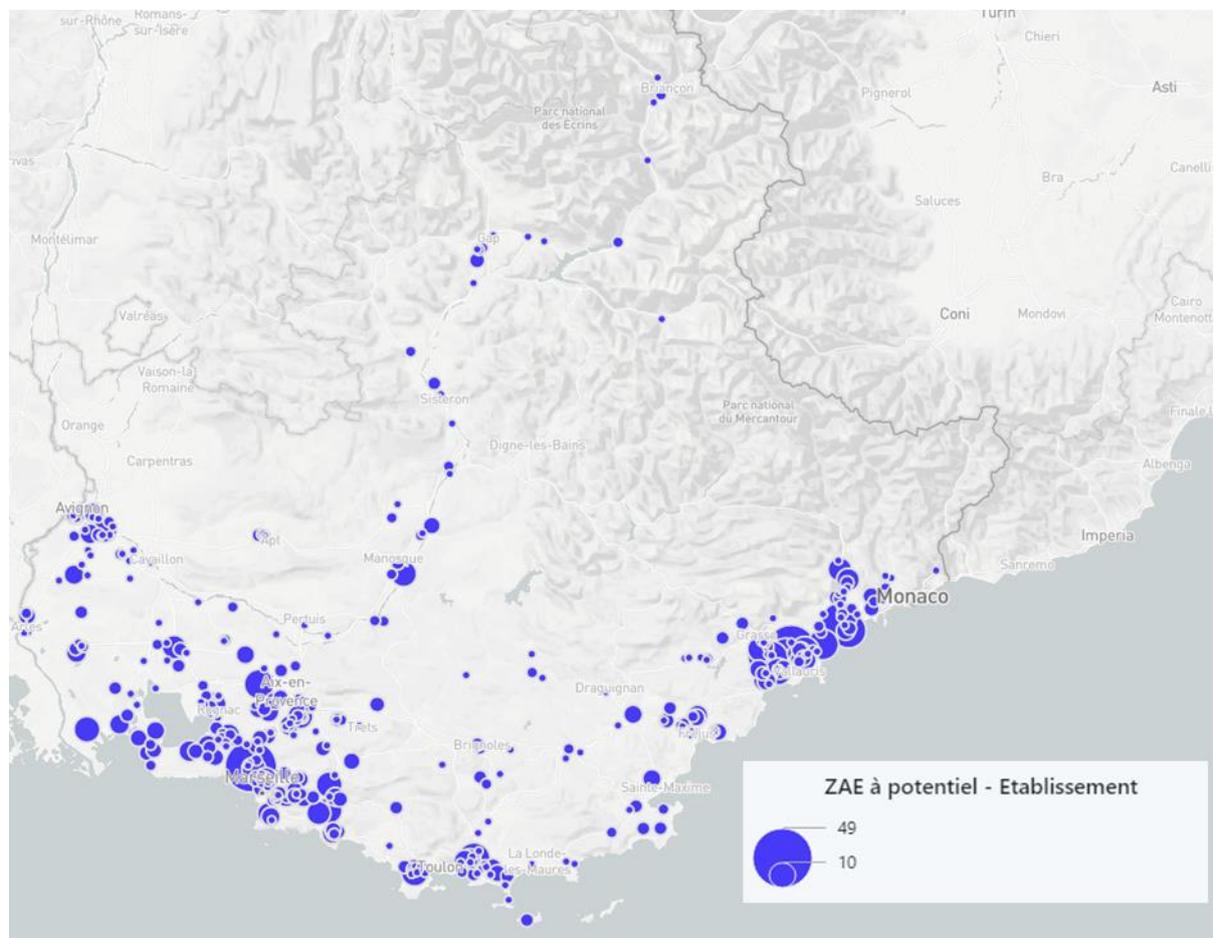
Figure 6 – Part des emplois localisés en zones d’activités, par secteur d’activité



Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021.

Les zones d'activités accueillent également un tiers des entreprises à « potentiel » identifiées à l'échelle de la région. Sur les 9 800 entreprises à potentiel qui ont été identifiées par leur profil innovant et/ou international, plus de 3 000 sont localisées au sein d'une ZA. Cela représente près de 103 880 emplois salariés, soit près de 42 % du total des emplois salariés de ces entreprises⁵.

Figure 7 – Les entreprises à potentiel présentes en zones d'activités : une vue d'ensemble à l'échelle de la région



Source : Convention partenariale Observation des entreprises et des dynamiques économiques régionales, Les entreprises à potentiel en région Provence-Alpes-Côte d'Azur 2021.

Note : Cette carte est fournie à titre d'illustration. Pour une visualisation à une échelle territoriale beaucoup plus fine, consulter l'application SUD Foncier éco <https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=dd9e4bb6231d455c0244d6179c9bdd89&map=7.63/43.789/5.52>

⁵ L'identification des entreprises à potentiel en région Provence-Alpes-Côte d'Azur résulte d'un travail partenarial spécifique mené en 2020 par la Région, les CCI et les agences d'urbanisme. Son objectif a notamment visé à définir et à comptabiliser deux catégories d'entreprises spécifiques : les entreprises innovantes et les entreprises internationalisées. Les entreprises innovantes ont été définies comme celles ayant réalisées un acte d'innovation. Parmi les critères retenus figurent notamment la publication de brevets, la participation à des programmes-cadre européen FP7 ou H2020, des levées de fonds, l'inscription dans un pôle de compétitivité ou encore avoir été lauréat d'un prix sur la recherche et l'innovation. Les entreprises internationalisées ont été définies comme des entreprises exportatrices et/ou ayant une filière à l'étranger et/ou ayant un actionariat à l'étranger.

Pour plus de détails sur ce travail : https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/la-plateforme/le-catalogue-de-ressources/default-title?tx_eannuaires_pi2%5Baction%5D=show&tx_eannuaires_pi2%5Bcontroller%5D=Fiche&tx_eannuaires_pi2%5Bfiche%5D=687&cHash=0adfb740a34607d3c3f6ff067b98315

Top 10 des ZA hébergeant des entreprises à potentiel	Entreprises	Salariés
Pôle d'Activités d'Aix en Provence	168	3759
<i>Entreprises internationalisées</i>	100	1880
Les Bouillides, Valbonne	119	1754
<i>Entreprises innovantes</i>	47	726
Euroméditerranée (Activités productives), Marseille	71	13468
<i>Entreprises internationalisées</i>	42	3838
Zone d'activités des Paluds I et II, Aubagne	70	2015
<i>Entreprises internationalisées</i>	48	563
La Duranne, Aix-en-Provence	70	4053
<i>Entreprises internationalisées</i>	34	1266
Technopôle Marseille Provence à Château-Gombert	67	761
<i>Entreprises innovantes</i>	43	112
Les Estroublans, Vitrolles	65	2025
<i>Entreprises internationalisées</i>	45	1015
Pôle tertiaire André Roussin, Marseille	62	907
<i>Entreprises internationalisées</i>	49	695
Zone Industrielle Départementale Carros	61	3391
<i>Entreprises internationalisées</i>	38	808
Sophia Antipolis 1	61	2354
<i>Entreprises internationalisées</i>	24	713

L'emploi artisanal est également présent dans les ZA. Avec près de 78 000 emplois (figure 8), il représente 11 % de l'emploi total des ZA, une proportion toutefois inférieure à son poids en région dans l'emploi total (15 % soit 320 000 emplois)⁶. Au regard des différentes activités que regroupe l'artisanat, l'emploi artisanal en ZA présente surtout la caractéristique d'être lié à des activités de production qui y sont surreprésentées (figure 9). À l'inverse, l'artisanat de proximité (commerces alimentaires, coiffeurs...) y est nettement moins présent (figure 9). En lien avec le type d'activités artisanales présentes en ZA, les établissements artisanaux installés en ZA sont en moyenne de taille plus importante que ceux qui composent le secteur artisanal dans son ensemble. Ceux-ci comptent en moyenne 4,4 emplois en ZA contre 1,5 emploi hors ZA. Au total, si seulement 10 % des établissements artisanaux sont positionnés en ZA, ceux-ci représentent près d'un quart de l'emploi artisanal total (figure 8)⁷.

Figure 8 – L'emploi artisanal en zones d'activités, par département

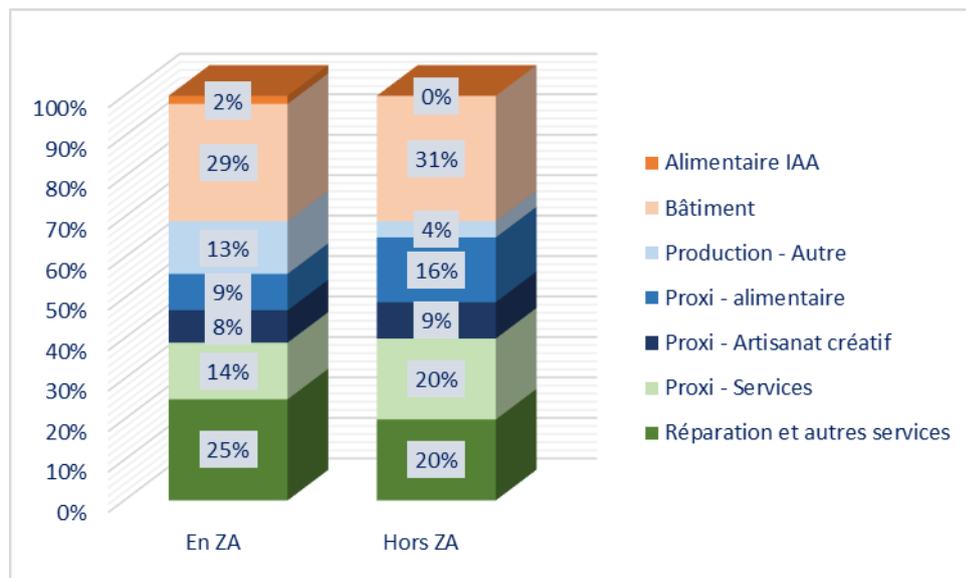
	Nombre d'établissements artisanaux en ZA	Emploi artisanal total en ZA	Part de l'emploi artisanal en ZA dans l'emploi artisanal total
Alpes-de-Haute-Provence (04)	5 334	3 191	29 %
Hautes-Alpes (05)	4 760	2 884	27 %
Alpes-Maritimes (06)	43 641	12 866	16 %
Bouches-du-Rhône (13)	46 235	30 198	29 %
Var (83)	42 242	19 581	26 %
Vaucluse (84)	16 733	8 819	24 %
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	158 945	77 538	24 %

Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021

⁶ Pour plus de détails sur la méthodologie employée pour le chiffrage des emplois de l'artisanat en ZA, se reporter à l'annexe méthodologique.

⁷ Les emplois de l'artisanat au sein des ZA sont majoritairement des emplois salariés (à 84% contre 16% d'emplois non-salariés), la part de l'emploi intérimaire y est toutefois plus importante que pour le reste des activités artisanales hors ZA.

Figure 9 – Répartition des emplois artisanaux en zones d’activités et hors zones d’activités, par sous-secteur



Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021

3. Des zones marquées par une forte hétérogénéité

Les 1 356 ZA régionales présentent une grande hétérogénéité. Elles sont très différentes par leur taille mais également par leur offre de services (aménités et produits immobiliers mis à disposition), la nature des entreprises et des activités qui y sont implantées et plus généralement au regard du rôle économique qu’elles jouent.

Pour y voir plus clair et accroître la lisibilité et la visibilité du foncier économique de la région, des travaux de catégorisation des zones ont donc été menés dans le cadre du dispositif partenarial SUD Foncier éco.

3.1 Des vocations économiques distinctes

Le premier critère de « classement » retenu est celui de la spécialisation économique de la zone, c’est-à-dire de sa « vocation économique dominante » ou profil sectoriel dominant.

La vocation dominante d’une zone est calculée à partir du nombre d’emplois déclarés – il s’agit des chiffres moyens des effectifs à partir de la source API/ Acooss – de chaque établissement de la zone considérée, selon leur classement en 9 grandes catégories d’activité (nomenclature NAF A64) : industrie, construction, commerce de gros/logistique, activités supports, tertiaire supérieur, commerce de détail, services aux particuliers, autres et mixte.

Lorsqu’une catégorie contient plus de 60 % des salariés, celle-ci devient la vocation dominante. Si le pourcentage le plus fort est inférieur à 60 %, la zone est classée mixte.

À l’échelle de l’ensemble des zones d’activité de la région, ce travail de catégorisation montre que **la vocation la plus représentée est la zone mixte avec 531 espaces d’activités. Cela représente près d’une ZA sur 2** (dont la vocation dominante calculée est connue) suivi de la vocation du commerce de détail (14 %) et de l’industrie (13 %). Au regard des emplois déclarés en 2018, c’est aussi la vocation mixte qui l’emporte avec 304 595 emplois, puis la vocation commerce de détail avec 49 624 emplois, talonnée par la vocation industrielle avec 48 431 emplois.

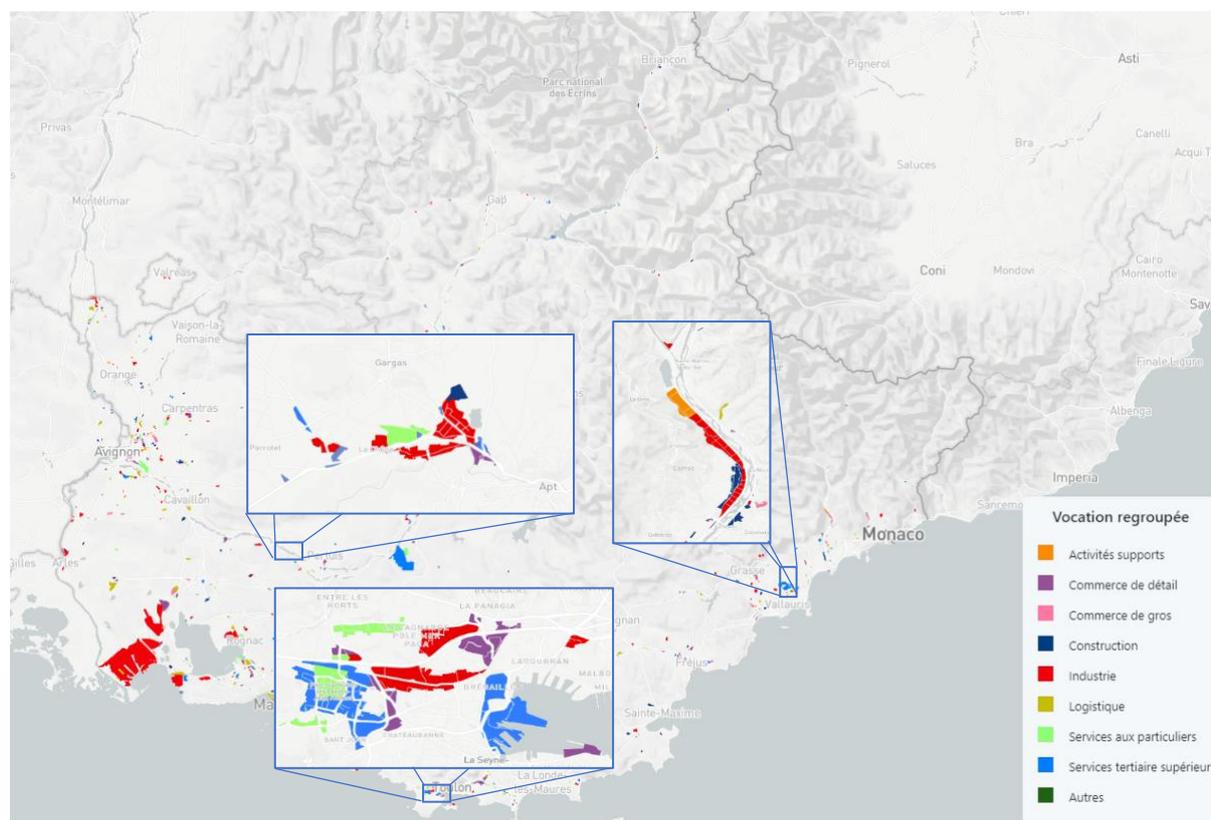
Au total, les ZA à vocation économique mixte représentent une surface totale de 15 141 hectares quand celles à vocation industrielle comptabilisent 13 244 hectares, puis loin derrière la vocation du tertiaire supérieur (2 180 hectares).

Figure 10 – Répartition des zones d’activités par vocation économique dominante

	Nombre de ZA	Part du nombre total de ZA	Nombre d’emplois	Surface en hectares
Vocation dominante mixte	531	50 %	304 595	15 141 ha.
Vocation dominante commerciale	152	14 %	49 624	2 095 ha.
Vocation dominante industrielle	132	13 %	48 431	13 244 ha.
Vocation dominante construction	73	7 %	5 311	423 ha.
Vocation dominante services aux particuliers	41	4 %	17 629	375 ha.
Vocation dominante logistique	35	3 %	512	771 ha.
Vocation dominante services tertiaire supérieur	35	3 %	23 284	2 180 ha.
Vocation dominante commerce de gros	34	3 %	2 249	194 ha.
Vocation dominante activités supports	21	2 %	14 458	733 ha.

Source : SUD Foncier éco, 2020.

Figure 11 – Les zones d’activités par vocation économique dominante : une vue d’ensemble à l’échelle régionale



Source : SUD Foncier éco, 2020.

Note : Cette carte est fournie à titre d’illustration. Pour une visualisation à une échelle territoriale beaucoup plus fine, consulter l’application SUD Foncier éco <https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=2d4cf9e1fc8edd6f33adea751d16cfd>

3.2 Quelques grands pôles d'activités

Au-delà de la vocation économique dominante qui peut constituer un premier « critère de classement », les ZA peuvent également être regroupées en grands pôles d'activités. Ceux-ci se caractérisent par un **regroupement de zones d'activités** qui possèdent une **cohérence économique et/ou territoriale**.

Sur le plan méthodologique, les grands pôles d'activités sont d'abord définis selon chaque catégorie d'activité (industrie, construction, logistique/commerce de gros...). Ils sont constitués par une concentration de ZA parmi les plus importantes en termes de nombre d'établissements employeurs ou d'effectifs salariés de chaque catégorie d'activité considérée. La **cohérence territoriale** des pôles est également prise en considération. Les ZA sélectionnées doivent en effet respecter une proximité spatiale (à +/- 20 km l'une de l'autre) et une cohérence spatiale au regard de leurs caractéristiques topographiques (plaines, massifs, montages, etc. ...) et paysagères (étangs, lacs, fleuves, etc. ...), ainsi qu'au niveau de leur accessibilité et de leur desserte (localisation le long des axes de communication).

Avec ces critères, **un total de 292 grands pôles d'activités a été défini à l'échelle de la Région Sud**, avec une moyenne de 50 grands pôles d'activités pour les principaux territoires régionaux (Aix-Marseille-Provence, Var, Vaucluse, Alpes-Maritimes), et une moyenne de 26 grands pôles d'activités pour les départements des Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes.

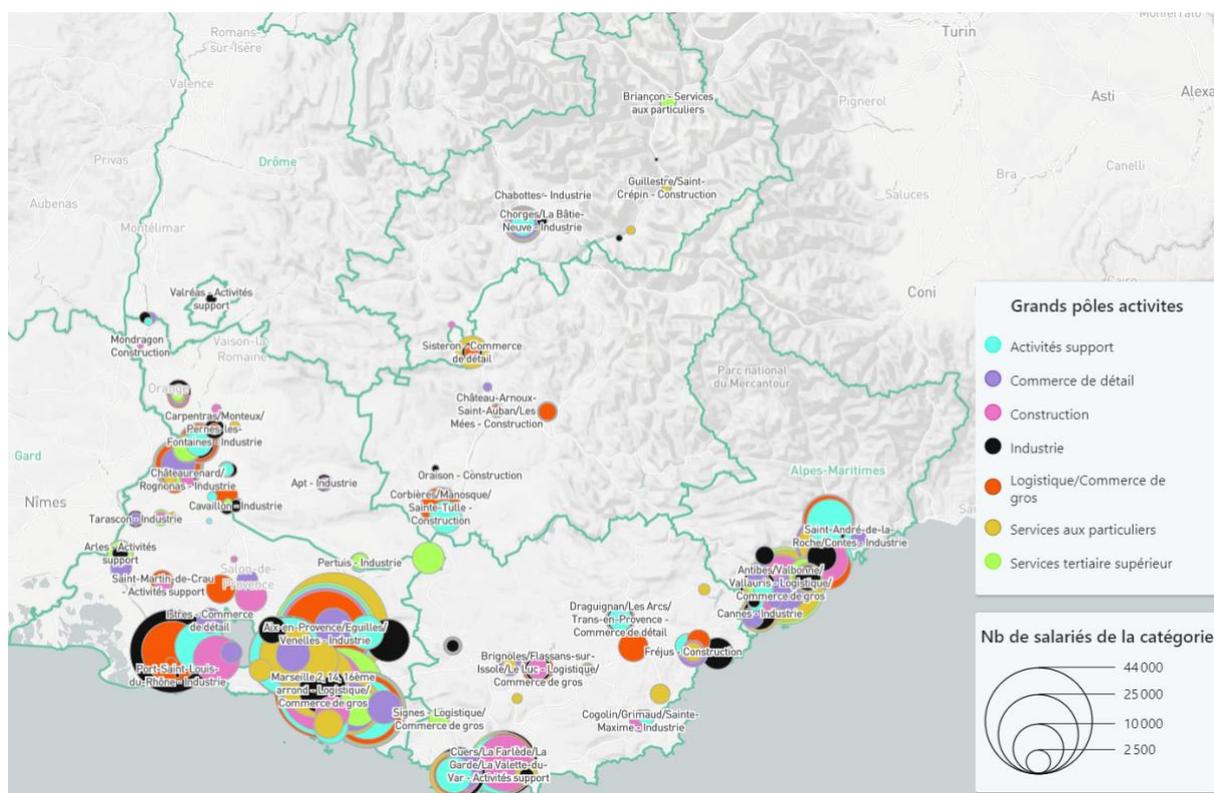
Les grands pôles d'activités d'industrie représentent 18 % des grands pôles d'activités, suivis des grands pôles de construction (16 %) et de l'activité de services aux particuliers (15 %). Contrairement aux autres territoires de la région, où les pôles d'Industrie sont les plus représentés, sur le territoire Aix-Marseille-Provence, les pôles de commerce de détail sont les plus présents (20 %).

Figure 12 – Répartition des grands pôles d'activités

	Alpes-de-Haute-Provence	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille-Provence)	Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	Hautes-Alpes	Var	Vaucluse	Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Activités support	1	8	7	6	3	6	7	38
Commerce de détail	4	8	10	3	2	7	7	41
Construction	5	7	7	6	6	6	9	46
Industrie	5	10	7	7	6	9	10	54
Logistique/ Commerce de gros	4	6	6	5	2	8	7	38
Services aux particuliers	3	6	8	5	5	11	5	43
Services tertiaire supérieur	3	4	5	5	3	7	5	32
Total par département	25	49	50	37	27	54	50	292

Source : SUD Foncier éco, 2020.

Figure 13 – Les zones d’activités par grands pôles d’activités : une vue d’ensemble à l’échelle régionale



Source : SUD foncier éco, 2020.

Note : Cette carte est fournie à titre d’illustration. Pour une visualisation à une échelle territoriale beaucoup plus fine, consulter l’application SUD Foncier éco <https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=504a3a371f810d7ce962fdf3be25a55a>

3.3 Une offre immobilière différenciée

Le travail de catégorisation des ZA s’est poursuivi en cherchant à croiser, avec la vocation économique des zones (artisanale, industrielle, logistique, commerciale...), les critères de superficie et de type de produits immobiliers (locaux d’activités, commerciaux, technologiques, entrepôts, bureaux).

Ce travail a permis de montrer que **l’offre foncière et immobilière des ZA régionales est très variée**. Au total, 11 catégories et 15 sous-catégories de ZA ont été identifiées : zone d’activité de proximité, pôle d’activité, parc technologique, technopole, plateforme logistique, base aérienne, bureau-parc, quartier d’affaire, friche, secteur en cours de viabilisation/aménagement et zone commerciale.

Les étapes de la qualification des ZA ont été les suivantes :

- Analyse de la superficie de la ZA (<10ha ou >10ha) ;
- Identification de(s) produit(s) immobilier(s) de la zone grâce à la connaissance de terrain des partenaires de SUD Foncier éco et aux images satellites (Google Street View et Mappillary) : locaux d’activités, locaux technologiques, entrepôts, bureaux et locaux commerciaux ;
- Analyse de la vocation économique de la zone

Figure 14 – Catégorisation des zones d’activités : un croisement de la vocation économique et de l’offre immobilière

Catégorie	Caractéristiques
Zone d’activité de proximité	Zone de petite taille < 10 ha composée de locaux d’activités et d’entrepôts < 1 000m ² .
Pôle d’activité	Zone > 10 ha composée de locaux d’activités et d’entrepôts < 5 000 m ² .
Parc technologique	Zone récente accueillant des projets d’innovation à caractère industriel et de haute-technologie avec des locaux technologiques, d’activités et entrepôts < 5000 m ² .
Technopole	Activités de recherche, scientifiques et techniques et start-ups à proximité de centres de recherche, université / formation, intégrées aux centres urbains installées dans des locaux technologiques et d’activités.
Plateforme logistique	Zone supérieure à 10 ha constituée d’entrepôts et d’activités du commerce de gros et logistiques : transport et entreposage.
Base aérienne	Aérodrome utilisé par l’aviation générale
Bureau-parc	Zone périphérique constituée à majorité d’activités tertiaires et d’immeubles de bureaux.
Quartier d’affaire	Zone intégrée au centre-urbain constituée à majorité d’activités tertiaires et d’immeubles de bureaux.
Friche	Terrain laissé à l’abandon à la suite de l’arrêt de l’activité qui s’y exerçait.
Secteur en cours de viabilisation/aménagement	Aucune construction, zone d’extension.
Zone commerciale	Zone constituée à majorité d’activités commerciales.

Source : SUD Foncier éco, 2020.

On observe tout d’abord **une prédominance de zones d’activités de proximité**. Définies comme des zones de petite taille (< à 10 ha) qui proposent des locaux d’activités et entrepôts inférieurs à 1 000 m², ces zones de proximité représentent presque la moitié des ZA de la région (43 %) mais seulement 6 % du foncier économique total. Selon la nature de ses produits immobiliers et de sa vocation économique, ces petites zones (en jaune sur la carte ci-dessous) peuvent être un village d’entreprises, une zone industrielle et artisanale, une zone logistique, une micro-zone, une zone médicale, un équipement hôtelier ou un équipement public.

Ces zones d’activités de proximité sont surtout concentrées dans les territoires alpins où elles représentent plus d’une ZA sur 2 dans les Alpes de Haute-Provence et les Alpes Maritimes, et plus d’une ZA sur 3 dans les Hautes-Alpes. Ces zones sont majoritairement occupées par des activités industrielles et artisanales. On retrouve également des micro-zones constituées d’un seul établissement, principalement dans les territoires alpins.

La deuxième grande catégorie de zones correspond aux **pôles d’activités**. Ils représentent une ZA sur 5 (soit 20 % des zones) et 57 % du foncier économique régional (21 628 hectares). Un pôle d’activité est une ZA d’une superficie supérieure à 10 hectares et disposant **de locaux d’activités et entrepôts inférieurs à 5 000 m²**. Selon les activités présentes sur la zone, un pôle d’activité peut être qualifié de zone artisanale (activités de fabrication et de BTP), de zone industrielle et productive généraliste (PME/PMI/ETI, industrie, établissements dits « ICPE », « SEVESO », construction, transports, entreposage, activités de support) ou de zone industrielle spécialisée (industrie lourde, bio-industrie, industrie portuaire). Les pôles d’activités sont principalement concentrés aux abords des grandes agglomérations et notamment dans les Bouches-du-Rhône (39 %).

Les **zones commerciales** quant à elles, de taille plus ou moins importante, proposent des locaux avec une présence majoritaire de surfaces commerciales, représentent 23 % des ZA.

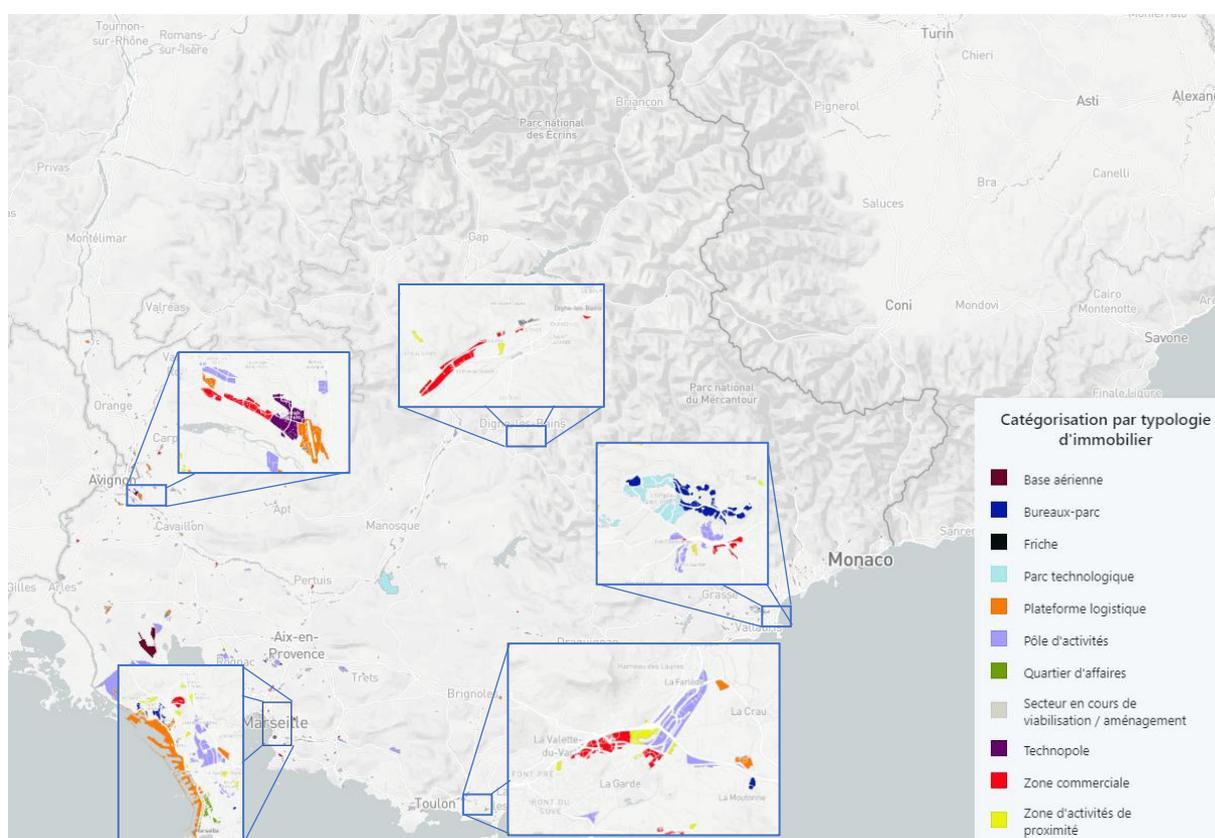
Au total, près de 90 % des zones d’activités appartiennent à ces 3 catégories (proximité, pôles d’activités et zones commerciales).

Figure 15 – Catégorisation des zones d’activités par département

	Alpes-de-Haute-Provence	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Hautes-Alpes	Var	Vaucluse	Région Provence-Alpes-Côte d’Azur
Zone d’activités de proximité	59	92	154	81	79	78	543
Zone commerciale	27	43	84	21	67	51	293
Pôle d’activités	18	32	105	14	47	52	268
Plateforme logistique	1	2	29	2	10	22	66
Bureaux-parc		9	22	1	6	7	45
Secteur en cours de viabilisation / aménagement	1	1	5		1	2	10
Friche		5	2			1	8
Parc technologique		3	4				7
Technopole	1		3		1	1	6
Base aérienne			2	1			3
Quartier d’affaires		1	1				2
Total par département	107	188	411	120	211	214	1 251

Source : SUD Foncier éco, 2020.

Figure 16 – Les zones d’activités par vocation économique et typologie d’immobilier : une vue d’ensemble à l’échelle régionale



Source : SUD foncier éco, 2020.

Note : Cette carte est fournie à titre d’illustration. Pour une visualisation à une échelle territoriale beaucoup plus fine, consulter l’application SUD Foncier éco <https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=ffdc23776d039ea71d0804c0a0a5f4d>

4. Classifier les zones d'activités selon leur rôle en matière de développement économique : une typologie

Au regard de la grande hétérogénéité des zones d'activités (ZA) en termes de taille, de nombre et de nature des emplois, de vocation économique, il est assez largement admis que les 1 356 ZA de la région ne jouent pas le même rôle pour le développement économique des territoires dans lesquels elles s'inscrivent.

Pour pouvoir rendre compte, ou tout au moins approcher, cette réalité d'un rôle économique différencié ou inégal, un travail d'analyse statistique a été mené pour classer et hiérarchiser les 1 356 zones régionales.

Comme tout travail statistique, les résultats de celui-ci sont dépendants des choix méthodologiques retenus et explicités ci-après. Ceux-ci ont donc été « validés » et complétés par le dire d'experts des contributeurs de ce travail (CCI et agences d'urbanisme). Les résultats obtenus restent néanmoins à envisager davantage sous un angle d'observation et d'étude qu'opérationnel.

4.1 La méthodologie retenue

4.1.1 Une analyse statistique fondée sur 15 principales variables ...

La typologie des 1 356 zones d'activités de la région a été obtenue grâce à la réalisation d'une analyse statistique multivariée (Analyse en Composantes Principales et Classification Ascendante Hiérarchique⁸) qui a permis de classer les ZA en groupes homogènes au regard de leur rôle en matière de développement économique (ou selon leur importance dans le développement économique).

L'analyse statistique s'est décomposée en deux grandes étapes.

La première grande étape a consisté à faire le choix des variables – dans la mesure du possible, ces indicateurs ont été analysés tant en valeur brute qu'en valeur relative. 29 variables ont été retenues couvrant 4 principales thématiques : l'économie, l'accessibilité des zones, les aménités et le foncier (figure 14). Seuls les indicateurs pour lesquels la donnée est disponible à l'échelle de toutes les ZA ont été retenus. Il en résulte que des indicateurs qu'il aurait été pourtant pertinent de retenir dans l'analyse, comme celui du nombre d'entreprises appartenant à un cluster ou encore du nombre d'établissements par type de « filière », n'ont pu être retenus en raison de l'indisponibilité de la donnée.

Les 29 variables sélectionnées ont ensuite été décomposées en 15 variables explicatives et 14 variables illustratives (figure 17).

Les variables explicatives ont été utilisées pour effectuer le classement des ZA selon leur importance dans le développement économique local et régional. Les variables économiques y sont majoritaires et couvrent principalement l'importance de la ZA du point de vue de l'emploi (nombre d'emplois, part de la zone dans l'emploi total de son EPCI et de sa zone d'emploi d'appartenance) et du type d'établissements constituant le tissu économique de la ZA (entreprises innovantes et/ou internationalisées). Parmi les autres variables explicatives retenues, on trouve également des indicateurs d'accessibilité de la zone et des indicateurs renseignant ses aménités.

⁸ À partir de la NAF 732, des regroupements ont été effectués.

Les 14 variables illustratives ont été utilisées pour affiner la caractérisation des zones sans être utilisées pour la classification. Ce sont principalement, comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous, des variables relatives à la spécialisation sectorielle des emplois comptabilisés au sein des ZA. Ont également été ajoutés comme variables illustratives la présence de sièges de pôles de compétitivité et le recouvrement de la zone par le dispositif national « Territoire d'industrie ».

Figure 17 – Les variables retenues dans la typologie des zones d'activités

Thématiques	Variables	Type de variables
Économie	Emplois totaux	Variables explicatives
	Poids de l'emploi de la ZAE dans son EPCI	
	Poids de l'emploi de la ZAE dans sa zone d'emploi d'appartenance	
	Nombre d'établissements	
	Nombre d'établissements de plus de 50 et 250 salariés	
	Établissements innovants et internationalisés	
	Présence du triptyque enseignement – recherche – publique	
Accessibilité	Temps d'accès à l'autoroute le plus proche	
	Temps d'accès à la gare la plus proche	
	Temps d'accès à l'aéroport le plus proche	
Aménités	Restaurants	
	Commerces	
	Présence de la fibre	
Foncier	Surface totale de la ZAE	
Économie	Emplois dans l'industrie agroalimentaire, chimique, pharmaceutique, aéronautique et spatiale, navale	Variables illustratives
	Poids des emplois par sous-secteurs industriels sur les emplois de l'EPCI et de la région (sur ces sous-secteurs)	
	Emplois dans la distribution et production d'énergie et eau	
	Emplois des services supérieurs aux entreprises et aux particuliers	
	Emplois dans le transport et entreposage	
	Emplois dans le commerce de gros	
	Dynamisme potentiel en matière de création d'emplois à horizon 2030	
	Établissements ICPE	
	ZAE "Territoires d'industrie"	
	Pôles de compétitivité	
Foncier	Niveau de territoire du SRADET	

4.1.2. ... complétée par un dire d'experts

Malgré de bons résultats statistiques validant la démarche d'ensemble⁹ et la mise en évidence, comme on le voit plus loin, de trois grands facteurs de différenciation entre zones (le poids économique, la présence de l'innovation et de la recherche et l'accessibilité), il est apparu nécessaire de compléter l'analyse statistique par la connaissance des CCI et des agences d'urbanisme de leur tissu économique local.

⁹ On obtient une bonne adéquation de l'échantillonnage avec un indice KMO de 0,7.

Le dire d'experts s'est avéré nécessaire pour dépasser une limite de la typologie qui est d'avoir conduit à minorer, voire à invisibiliser localement le rôle de certaines zones, particulièrement celles fonctionnant ensemble. Au final, si le découpage obtenu des zones d'activités en différents groupes est le résultat logique de plusieurs facteurs comme les limites administratives, la spécialisation économique de sous-zones ou encore le développement en plusieurs phases, il ne correspond qu'imparfaitement au fonctionnement d'ensemble de certaines zones.

Un travail de regroupement de quelques zones, comme celle de la Technopole de Sophia-Antipolis ou celles d'Avignon nord citées en exemples ci-dessous, a donc été réalisé.

- **L'exemple de la Technopole Sophia-Antipolis**

À l'issue de la typologie, la technopole de Sophia-Antipolis a été décomposée en 9 zones que sont Air France, Les Bouillides, Eganaude, Sophia Antipolis 1, Sophia Antipolis 2, Saint-Philippe1, Saint-Philippe2, Funel et Font de l'Orme1. Même si la technopole est largement portée par les sous-zones de Sophia Antipolis 1 et des Bouillides, les 9 zones ont un fonctionnement d'ensemble avec de vraies complémentarités économiques. De plus, l'analyse indépendante de ces zones amènerait à classer à différents niveaux ces sous-zones. C'est pourquoi elles ont été regroupées en un même ensemble au sein de la typologie proposée.

- **L'exemple des zones d'activités d'Avignon Nord**

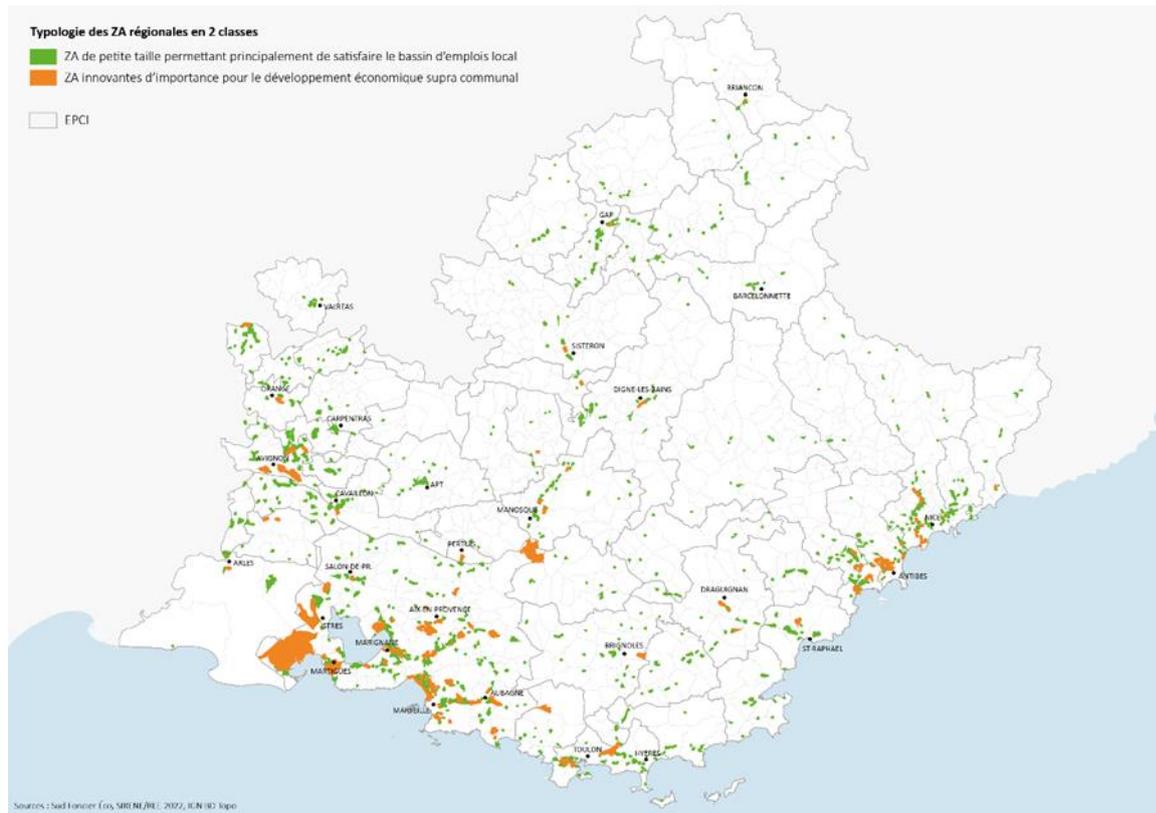
À l'issue de la typologie, la zone d'activités d'Avignon Nord était découpée en trois sous-ensembles : ZA Saint Tronquet Fontvert, ZAC Portes de Vaucluse et ZA La Lorraine. Ce découpage est lié aux limites communales, c'est-à-dire que ces trois secteurs sont situés dans trois communes différentes. Pour autant, il s'agit d'une zone commerciale d'ensemble où l'analyse indépendante des sous-secteurs viendrait amenuiser le poids de la plus grande zone commerciale du bassin de vie d'Avignon.

4.2 Principaux résultats : une répartition en deux grands ensembles très hétérogènes

Les résultats de l'analyse statistique multivariée qui a été menée – analyse en composante principale (ACP) et classification ascendante hiérarchique (CAH) – mettent en avant une bonne adéquation de l'échantillonnage (indice KMO de 0,7). Trois principales variables explicatives que sont le poids économique, la présence de l'innovation et de la recherche et l'accessibilité des zones d'activités expliquent, en grande partie, les résultats obtenus.

La typologie permet de proposer une classification des zones d'activités régionales en deux grands sous-ensembles : des zones d'activités de petite taille permettant principalement de satisfaire le bassin d'emplois local et des zones d'activités innovantes d'importance pour le développement économique supra communal (figure 18). Comme on le voit plus loin, ce second sous-ensemble se redécompose lui-même en deux sous-groupes.

Figure 18 – Classification des zones d’activités en deux groupes



4.2.1 Des zones d’activités de petite taille permettant principalement de satisfaire le bassin d’emplois local

La première classe regroupe 1 141 zones d’activités soit 84 % des ZA de la région Sud. On y comptabilise 129 500 emplois (soit 7 % de l’emploi régional) et près de 37 600 établissements. Il s’agit majoritairement de ZA de petite taille abritant peu d’emplois et d’établissements. On y trouve aussi quelques ZA d’importance intercommunale mais abritant peu ou pas d’entreprises à potentiel et clefs ayant une capacité de contrôle.

Figure 19 – Exemples de zones d’activités de petite taille permettant de satisfaire le bassin d’emploi local

	Nom des ZA	Vocation économique dominante
Alpes de Haute-Provence	Les Plaines du Logisson, Villeneuve	Mixte à dominante industrie
	La Carretière, Volx	Commerce de détail
Alpes-Maritimes	Tiragon, Mouans-Sartoux	Mixte à dominante industrie
	Notre-Dame, Gattières	Construction
Bouches-du-Rhône	La Romette, Saint-Victoret	Commerce de détail
	ZAC de l’Escaillon, Martigues	Services aux particuliers
Hautes-Alpes	Z.A. Le Sarruchet, Montgardin	Construction
	Z.A. Route du Moulin, Saint-Firmin	Mixte
Var	Z.A Le Gourbenet, La Croix-Valmer	Commerce de détail
	Z.A les Ferrages, Tourves	Construction
Vaucluse	ZAC Cabedan, Cavaillon	Commerce de détail
	ZA des Pradines, Orange	Industrie

Leur vocation principale est de satisfaire le bassin d'emplois local. Ce sont donc majoritairement des zones artisanales, c'est-à-dire des zones de petite taille accueillant des activités de proximité. C'est pourquoi en matière de vocation économique dominante, on retrouvera principalement des zones mixtes (25 %) et des zones spécialisées dans le commerce de détail (20 % des ZA), abritant des petites et moyennes surfaces ou supermarchés, l'industrie (17 %) et la construction (13 %).

En moyenne, ces zones occupent 11 ha et comptent 100 emplois et 30 établissements. Les établissements innovants et/ou internationalisés y sont très peu présents. Enfin, elles possèdent une accessibilité variable avec un temps d'accès moyen à l'autoroute la plus proche de 21 minutes et à la gare de 15 minutes.

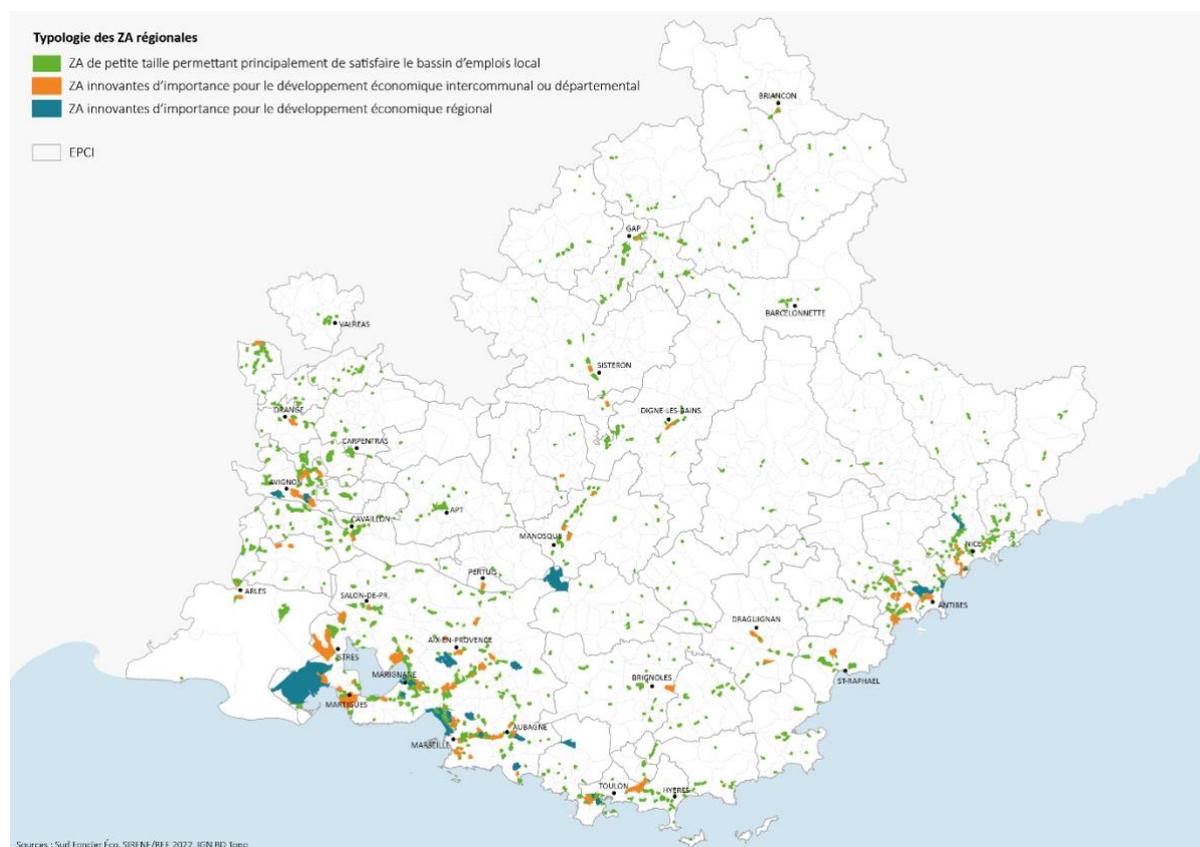
4.2.2 Les zones d'activités innovantes d'importance pour le développement économique supra communal

La deuxième classe plus sélective compte 215 zones d'activités (12 % des ZA régionales) et 343 000 emplois soit 18 % de l'emploi régional. Il s'agit de zones d'activités d'importance pour le développement économique intercommunal, départemental ou régional. Elles possèdent une surface moyenne de 170 ha et accueillent, en moyenne, 2 200 emplois et près de 500 établissements. Elles disposent d'une excellente accessibilité avec un temps d'accès moyen à l'autoroute la plus proche de 11 minutes et de 8 minutes pour la gare. Enfin, on y trouve de nombreux établissements à potentiel (10 en moyenne par ZA).

Ce second sous-ensemble se redécompose lui-même en deux sous-groupes :

- Les zones d'activités innovantes d'importance intercommunale et départementale
- Les zones d'activités innovantes d'importance régionale, voire nationale

Figure 20 – Classification des zones d'activités régionales en trois groupes



Les zones d'activités innovantes d'importance intercommunale et départementale : des zones majoritairement situées en espaces métropolisés et ayant une vocation commerciale prédominante

On comptabilise dans ces zones plus de 172 000 emplois répartis dans 40 100 établissements soit, en moyenne, plus de 500 emplois et 260 établissements par zone. Leur accessibilité routière et ferroviaire est excellente. L'innovation est présente (environ 5 établissements innovants et internationalisés par zone) sans pour autant définir ces zones.

La très grande majorité de ces zones d'activités se situe au sein des espaces métropolisés définis par le SRADDET puisqu'on y trouve 82 % des zones et 87 % des emplois. Les zones restantes sont quasi toutes situées dans les espaces d'équilibre régional (16 % des zones). De fait, les espaces à dominante rurale ou naturelle ainsi que sous influence métropolitaine n'en accueillent quasiment pas (2 %).

D'un point de vue départemental, elles sont présentes dans l'ensemble des départements de la région mais dans des proportions très variables (figure 21). Les Bouches-du-Rhône regroupent la très grande majorité de ces zones (42 %) et du total des emplois associés (48 %) mais pour autant, ces zones ne représentent que 10 % de l'emploi du département. Les départements des Alpes-Maritimes et du Var ont des profils similaires : ils accueillent près de 20 % de ces zones qui pèsent une part équivalente d'emplois, autour de 9 %. De leur côté, si les départements alpins comptabilisent relativement peu de zones, celles-ci jouent un rôle non négligeable en matière d'emplois. Dans les Alpes de Haute-Provence en particulier, ces ZA regroupent 14 % des emplois du département.

Figure 21 – Répartition des zones d'activités d'importance intercommunale et départementale, par département

	Répartition des ZA d'importance intercommunale et départementale	Répartition des emplois situés dans les ZA d'importance intercommunale et départementale	Poids des ZAE d'importance dans l'emploi départemental
Alpes de Haute-Provence	6 %	5 %	14 %
Alpes-Maritimes	19 %	21 %	9 %
Bouches-du-Rhône	42 %	48 %	10 %
Hauts-Alpes	1 %	2 %	6 %
Var	19 %	18 %	8 %
Vaucluse	12 %	6 %	5 %

La vocation commerciale, et plus spécifiquement le commerce de détail, est très présente au sein de ces zones puisqu'elle concerne 43 % des zones et près de 40 % des emplois (figure 19). Ainsi, on retrouve au sein de ce sous-groupe les ZA accueillant les grandes zones commerciales de la région telles que les ZA de l'espace commercial du Plan à Trans-en-Provence, Saint-Tronquet – Avignon Nord au Pontet, Cap 3 000 à Saint-Laurent-du-Var ou encore Carrefour Le Merlan à Marseille.

Trois autres vocations sont également largement représentées au sein de ces zones. Il s'agit des activités supports (14 % des ZA et 24 % des emplois), de l'industrie (14 % des ZA et 12 % des emplois) et des services tertiaires supérieurs (11 % des ZA et 16 % des emplois).

En outre, 23 de ces zones (soit 15 %) possèdent une spécialisation très forte, c'est-à-dire qu'au moins 20 % des emplois et établissements présents au sein de la zone dépendent d'un unique secteur d'activité (figure 20). Ainsi, 7 zones sont spécialisées dans la chimie, elles se situent principalement dans le Pays de Grasse et dans la métropole d'Aix-Marseille. On comptabilise également 6 zones spécialisées dans le transport et l'entreposage. C'est le cas de zones situées à Cavaillon, Brignoles ou encore Dignes-les-Bains. Les spécialisations restantes concernent l'agroalimentaire (3 ZA), l'énergie et l'eau (3) ou encore l'aéronautique (2 ZA). Il est à noter que 73 de ces zones soit 47 % sont inscrites au sein du programme « Territoires d'industrie ».

Figure 22 – Les secteurs d’activité dominants des zones d’activités d’importance pour le développement économique supra communal

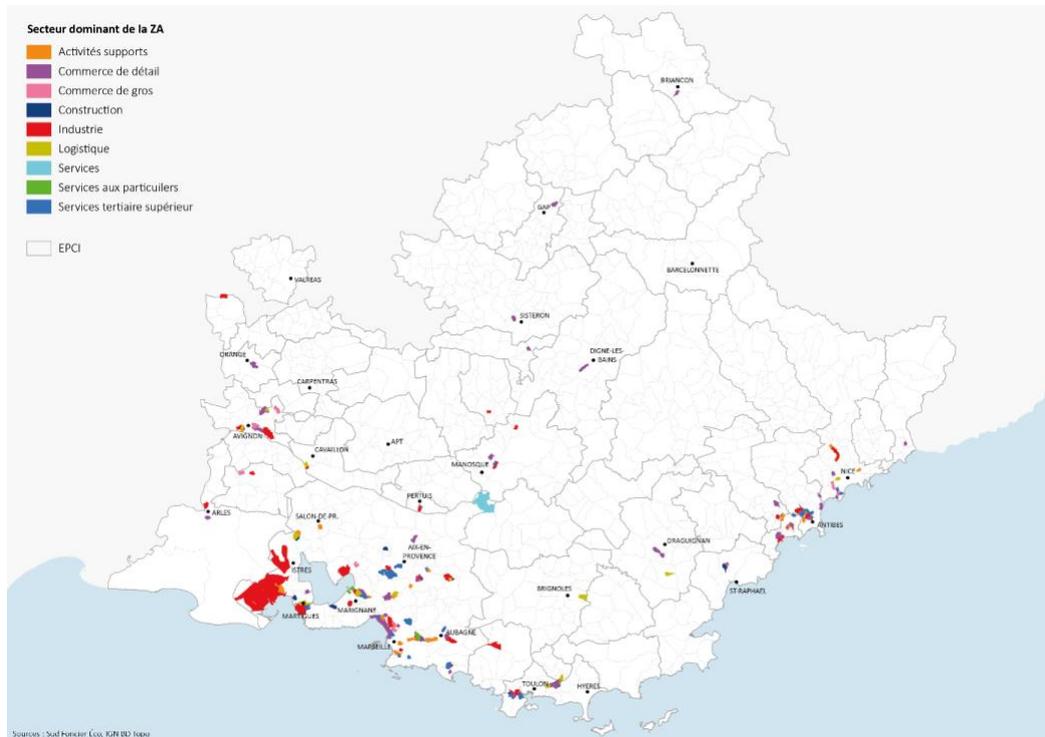
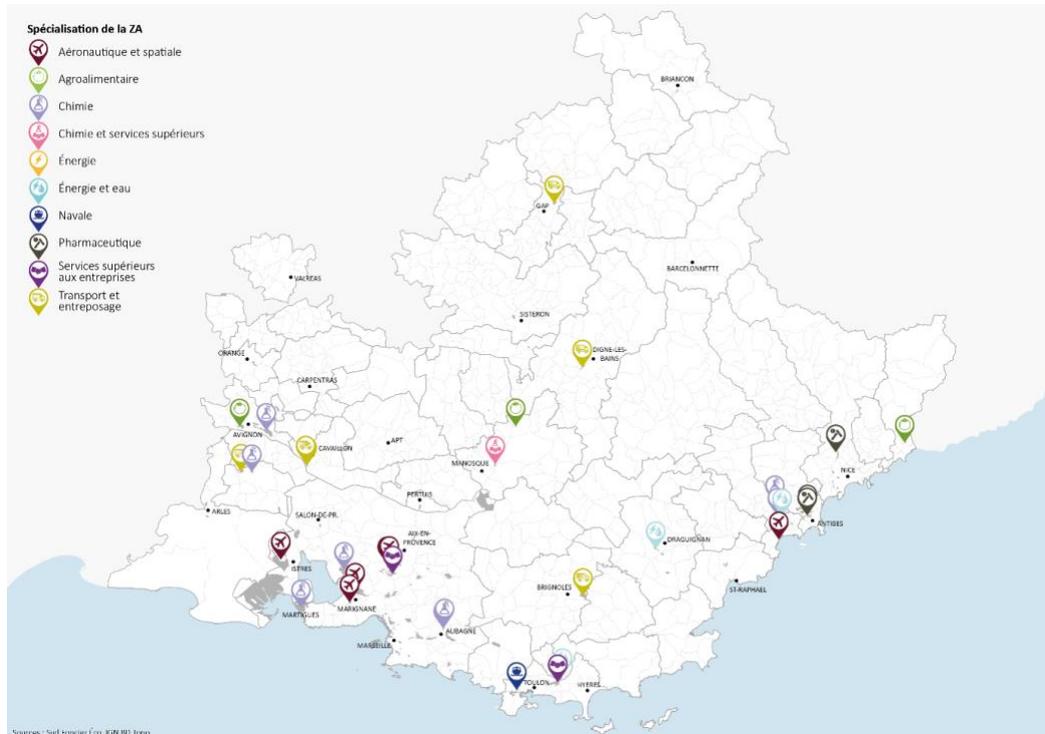


Figure 23 – La spécialisation sectorielle des zones d’activités d’importance pour le développement économique supra communal¹⁰



¹⁰ La définition et la méthodologie employée pour identifier les entreprises innovantes et internationalisées (entreprises à potentiel) est présentée en note de bas de page n°4.

Les zones d'activités innovantes d'importance régionale, voire nationale (61 ZA) : des zones abritant des entreprises à potentiel situées exclusivement en espace métropolisé et tournées vers l'industrie et les services tertiaires supérieurs.

Si ces zones contiennent un nombre important d'emplois puisque près d'un dixième de l'emploi régional est présent dans ces zones (171 000 emplois répartis dans 25 000 établissements soit en moyenne, 2 800 emplois pour 410 établissements), cela ne suffit pas à expliquer leur importance. C'est bien la présence affirmée d'entreprises à potentiel (figure 26 et 27), leaders de leur filière, qui les singularise du sous-groupe précédent. Ainsi, c'est dans ce sous-groupe que l'on retrouve les zones d'activités accueillant des entreprises internationales comme la CMA-CGM, Amadeus à Biot, Kruger, Rossi ou Omnium à Marseille, Aeroflex à Fos-sur-Mer, Naval Group à Ollioules, Kore à Nice, SP2E à Fréjus, Triskel au Cannet ou encore Mc Cormick, Etex ou Corex Sud à Avignon.

En conséquence, la densité d'établissements à potentiel est forte avec plus de 20 établissements par zone. Ainsi, ces 61 zones (soit 4 % de l'ensemble des ZA régionales) regroupent 45 % des établissements à potentiel (soit 1 280).

Cette dimension innovante est également appuyée par la présence au sein de ces zones de plusieurs sièges de pôle de compétitivité. On peut citer le pôle Mer Méditerranée au technopôle de la mer situé à Ollioules, Innov'Alliance à Agroparc (Avignon) ou encore le technopôle de Sophia Antipolis à Valbonne (figure 28).

D'un point de vue géographique, ces zones sont quasi exclusivement situées dans les espaces métropolisés définis par le SRADDET qui regroupent 92 % de ces zones et 96 % des emplois.

Au niveau départemental, près de 60 % sont présentes dans les Bouches-du-Rhône qui accueillent, de surcroît, les trois quarts des emplois (figure 24). Les zones restantes sont situées dans les Alpes-Maritimes (21 %) et dans une moindre mesure, dans le Vaucluse (15 %) et le Var (5 %). Il est à noter que, pour les Alpes-Maritimes, la moitié des emplois départementaux est située dans ces zones.

Figure 24 – Répartition des zones d'activités d'importance régionale, par département

	Répartition des ZA d'importance régionale	Poids des ZA d'importance régionale dans l'emploi départemental	Répartition du total des emplois des ZA d'importance régionale
Alpes-Maritimes	21 %	51 %	17 %
Bouches-du-Rhône	59 %	16 %	77 %
Var	5 %	1 %	2 %
Vaucluse	15 %	3 %	4 %

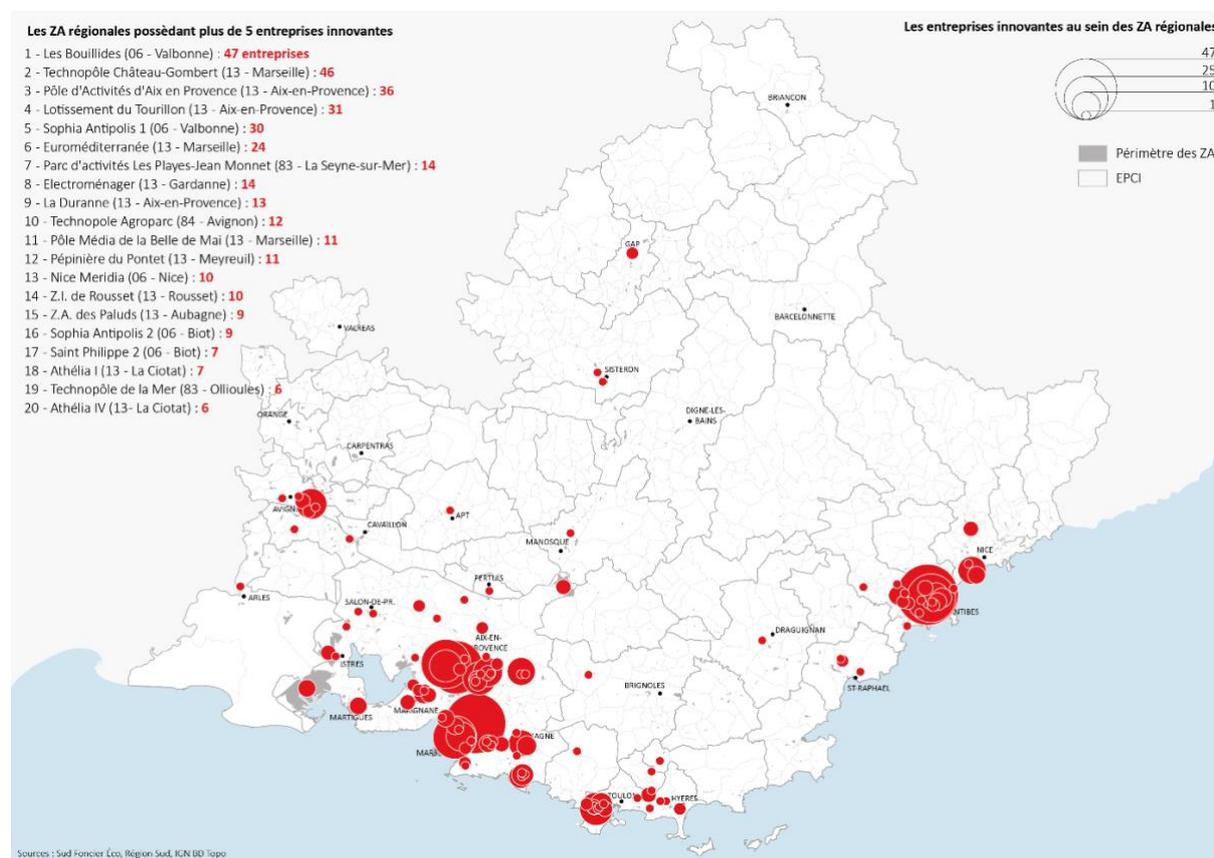
Deux vocations économiques sont fortement présentes au sein de ces zones. Il s'agit des services tertiaires supérieurs qui représentent plus d'un tiers des zones et 42 % des emplois ainsi que l'industrie, vocation de 28 % des zones qui regroupent près d'un tiers des emplois.

En outre, 9 de ces zones possèdent une spécialisation forte principalement dans l'aéronautique, l'agroalimentaire et le pharmaceutique (figure 25).

Figure 25 – Zones d’activités d’importance régionale ayant une spécialisation forte

Département	Commune	Nom de la ZA	Spécialisation
Alpes-Maritimes	Carros	Zone Industrielle Départementale Carros	Pharmaceutique
Alpes-Maritimes	Biot	Saint Philippe 1	Pharmaceutique
Bouches-du-Rhône	Vitrolles	Eurocopter	Aéronautique et spatiale
Bouches-du-Rhône	Marignane	Technoparc des Florides	Aéronautique et spatiale
Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence	Aérodrome	Aéronautique et spatiale
Bouches-du-Rhône	Aix-en-Provence	Pôle d’activités d’Aix-en-Provence	Services supérieurs aux entreprises
Var	Ollioules	Technopole de la mer	Navale
Vaucluse	Avignon	Technopole Agroparc	Chimie et agroalimentaire
Vaucluse	Avignon	ZA Courtine 2 Ouest	Agroalimentaire

Figure 26 – Les entreprises innovantes, présentes dans les zones d’activités : une vue d’ensemble à l’échelle régionale¹¹



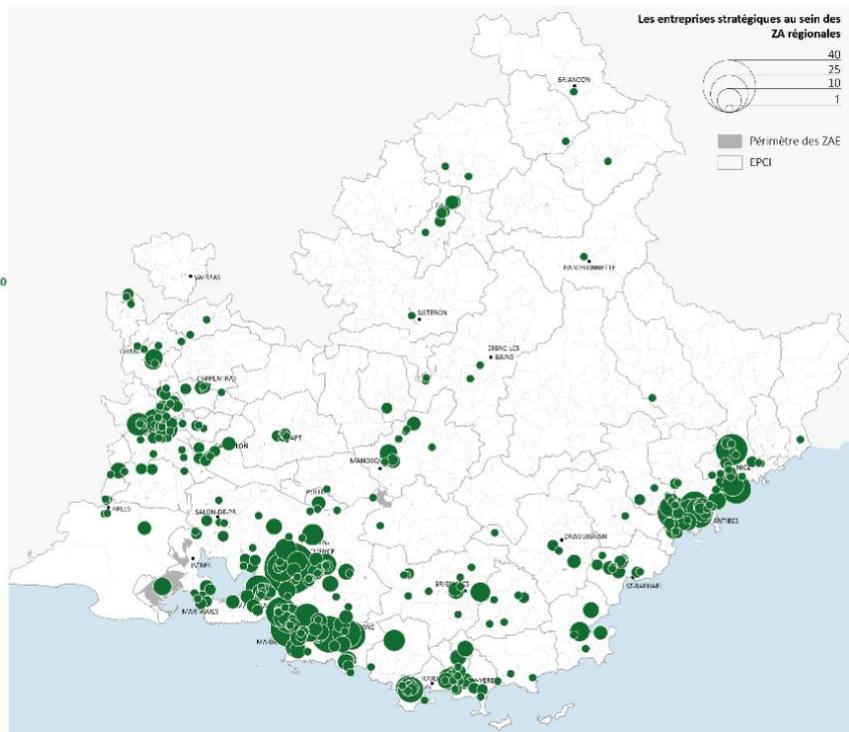
Note : Cette carte est fournie à titre d’illustration. Pour une visualisation à une échelle territoriale beaucoup plus fine, consulter l’application SUD Foncier éco <https://visu.sud-foncier-eco.fr/carte/analyser#layers=91ee89e8bfe974c769b03b7d93b6fda4>

¹¹ La définition et la méthodologie employée pour identifier les entreprises innovantes et internationalisées (entreprises à potentiel) est présentée en note de bas de page n°6.

Figure 27 – Les entreprises à potentiel présentes au sein des zones d’activités d’importance pour le développement économique supra communal

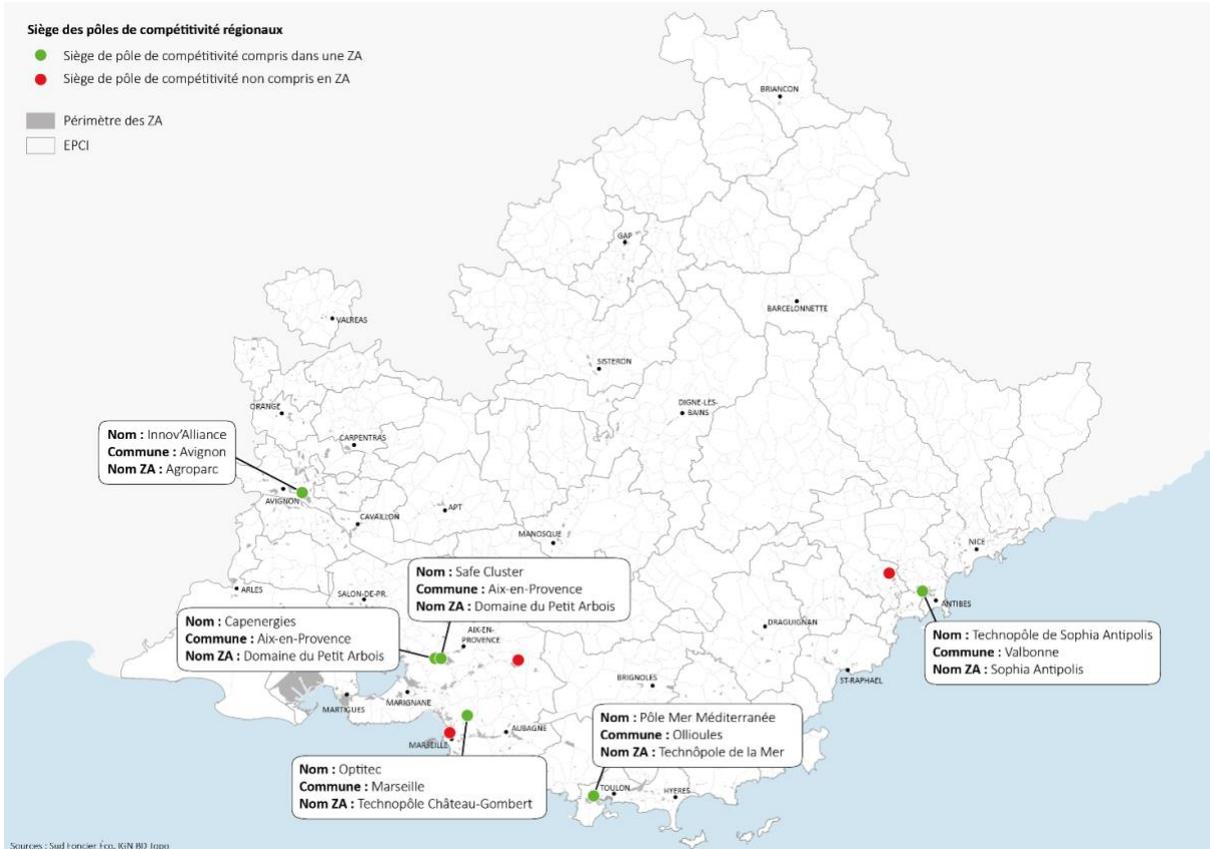
Les ZA régionales possédant plus de 5 entreprises stratégiques

- 1 - Pôle Activités d'Aix (13 - Aix-en-Provence) : **40 entreprises**
- 2 - Euronormécitranée (13 - Marseille) : **21**
- 3 - Pôle Alpha (13 - Aubagne) : **20**
- 4 - L'Virgile (06 - Mougins-Sarroux) : **15**
- 5 - 7.1. Départementale Carros (06 - Carros) : **15**
- 6 - Pôle tertiaire André Roussin (13 - Marseille) : **14**
- 7 - Amavants Activités (13 - Marseille) : **13**
- 8 - Parc d'activités de Géménos (13 - Géménos) : **13**
- 9 - Arénas (06 - Nice) : **13**
- 10 Les Bouillolles (06 - Valbonne) : **13**
- 11 - Z.A. des Paluds (13 - Aubagne) : **12**
- 12 - La Duranne (13 - Aix-en-Provence) : **12**
- 13 - Z.A. Foncouvertière (84 - Avignon) : **10**
- 14 Technopôle Château Gombert (13 - Marseille) : **10**
- 15 Parc d'activités Saint Bernard (06 - Vallauris) : **10**
- 16 - Parc d'activités Les Playes-Ivan Monnet (83 - La Seyne-sur-Mer) : **10**
- 17 - Parc d'activités Les Playes (83 - Six-Four-les-Plages) : **10**
- 18 - Les Estroublans (13 - Vitrolles) : **10**
- 19 Parc d'activités Saint Laurent du Var (06 - Saint Laurent du Var) : **9**
- 20 - Parc d'activités Toulon-Est (83 - La Garde) : **9**
- 21 - Technopôle Agroparc (81 - Avignon) : **8**
- 22 - Z.A. Courtme 3 Ouest (81 - Avignon) : **8**
- 23 Fond de l'Orme 1 (06 - Mougins) : **8**
- 24 Parc d'activités du Plateau de Signes (83 - Signes) : **7**
- 25 - Nice Meridia (06 - Nice) : **7**
- 26 - Z.A. Valgora (83 - La Valette-du-Var) : **7**
- 27 - Sophia Antipolis 1 (06 - Valbonne) : **7**
- 28 - Pôle d'Activités d'Eguelles (13 - Eguelles) : **7**
- 29 - Pôle d'Activités de Venelles (13 - Venelles) : **7**
- 30 - Le Canet (13 - Meyrueil) : **7**
- 31 - Z.A. Nicopolis (13 - Eguelles) : **6**
- 32 - Bois de Grasse (06 - Grasse) : **6**
- 33 - ZAC Bonneveine (13 - Marseille) : **6**
- 34 Les Trois Moulins (06 - Antibes) : **6**
- 35 - Z.A. Grand Pont (83 - Grimaud) : **6**
- 36 - Aix Poline (13 - Aix-en-Provence) : **6**



Sources : Sud Foncier Eco, ICI, IGN BD Topo

Figure 28 – Siège des pôles de compétitivité régionaux



Sources : Sud Foncier Eco, IGN BD Topo

Figure 29 – Synthèse de la typologie

	ZA de petite taille	ZA innovantes d'importance EPCI et départementale	ZA innovantes d'importance régionale
Nombre de ZA	1141	154	61
Surface moyenne	11 ha	65 ha	230 ha
Part des ZA régionales	84 %	11 %	4 %
Nombre d'emplois total	129 500	172 000	171 000
Part de l'emploi régional	7 %	9 %	9 %
Nombre moyen d'emplois	100	500	2800
Nombre d'établissements	37 550	40 180	24 960
Part d'établissements régionaux	19 %	20 %	13 %
Nombre moyen d'établissements	30	260	410

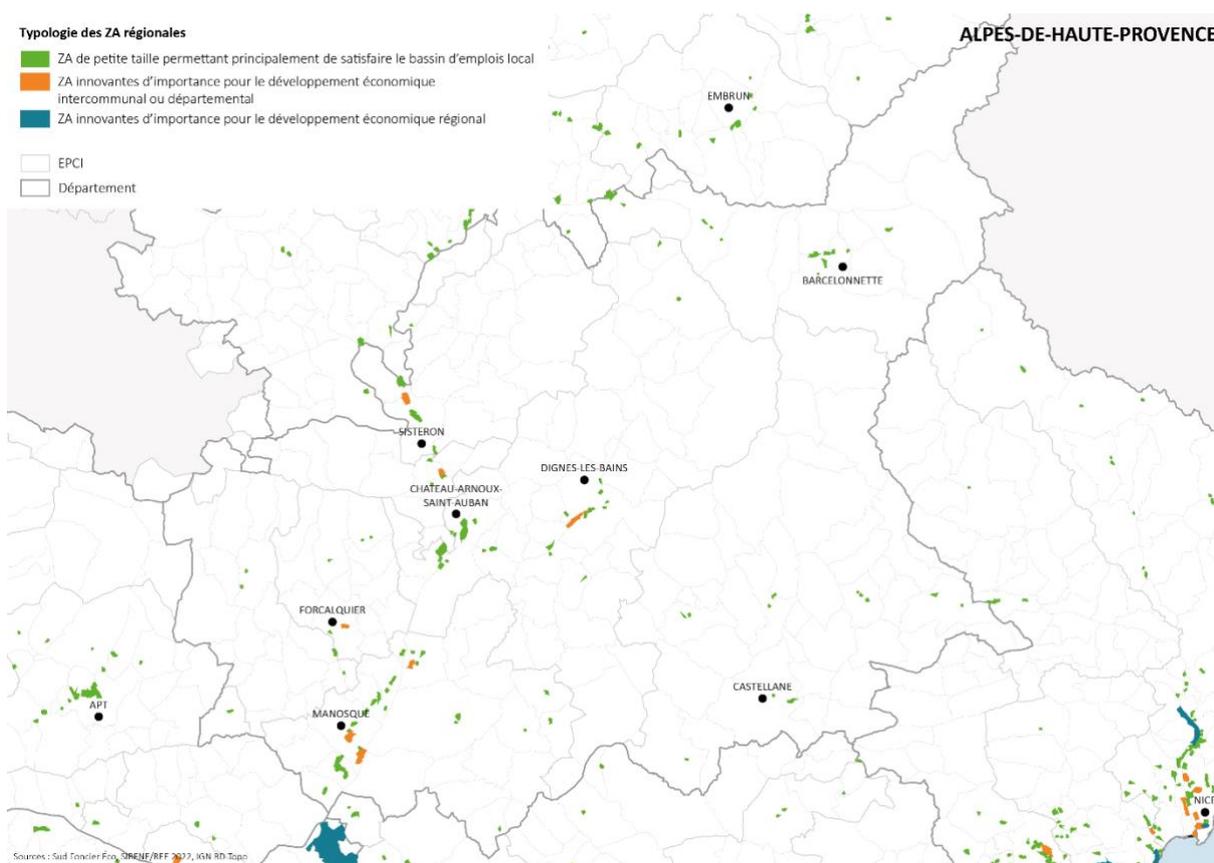


Figure 30 – Typologie des zones d'activités régionales dans le département des Alpes-de-Haute-Provence

Figure 31 – Typologie des zones d'activités régionales dans le département des Alpes maritimes

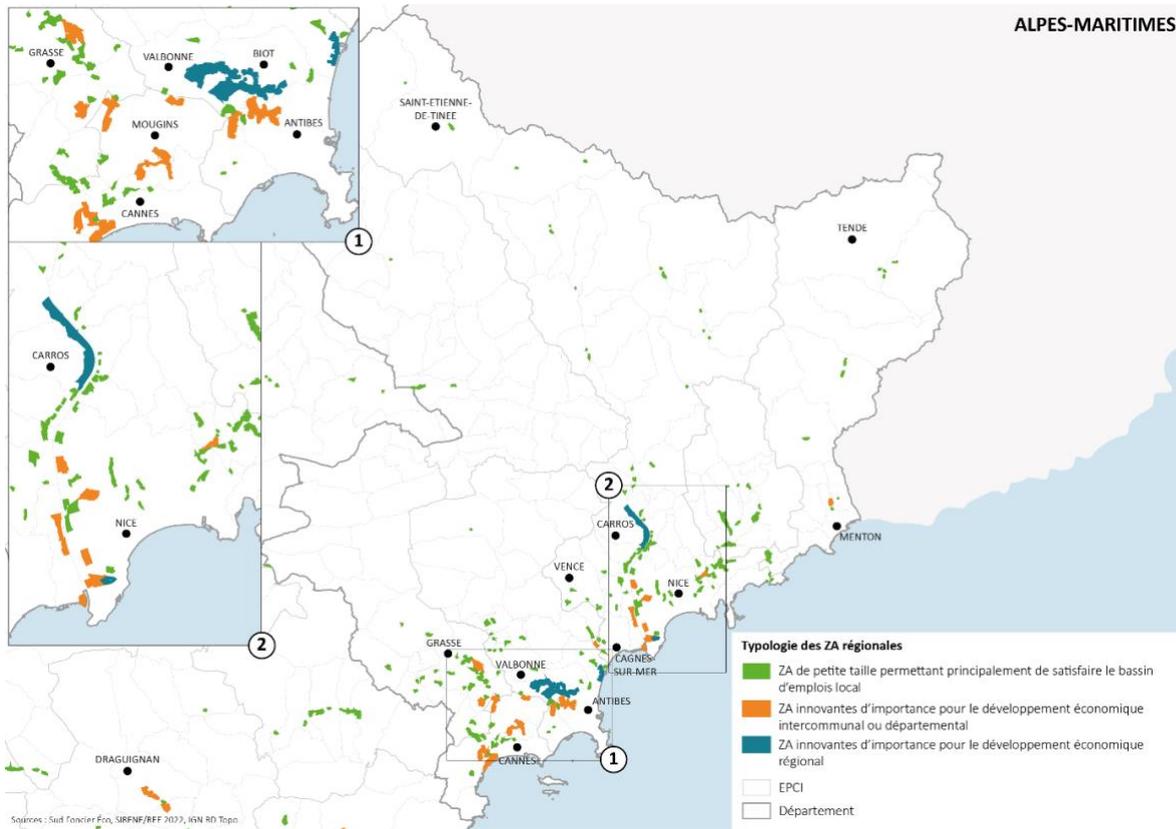


Figure 32 – Typologie des zones d'activités régionales dans le département des Bouches-du-Rhône

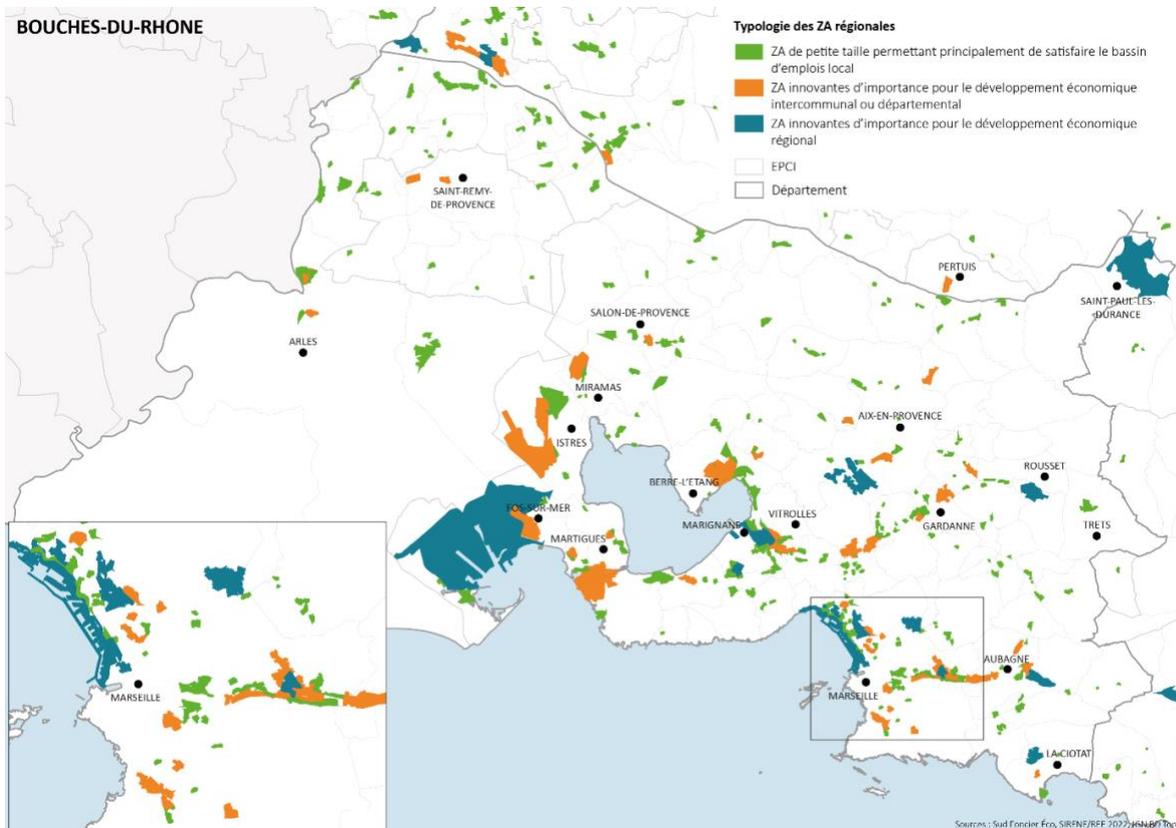


Figure 33 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département des Hautes-Alpes

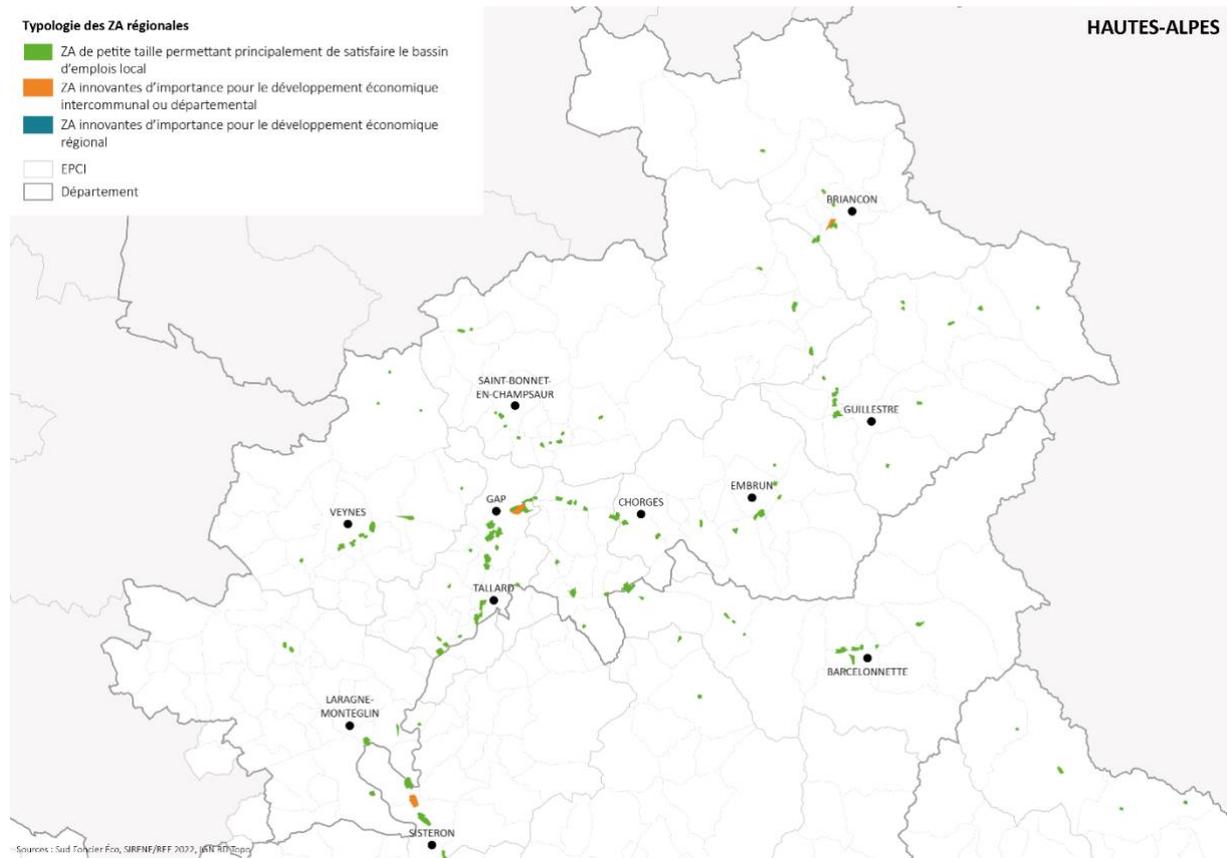


Figure 34 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département du Vaucluse

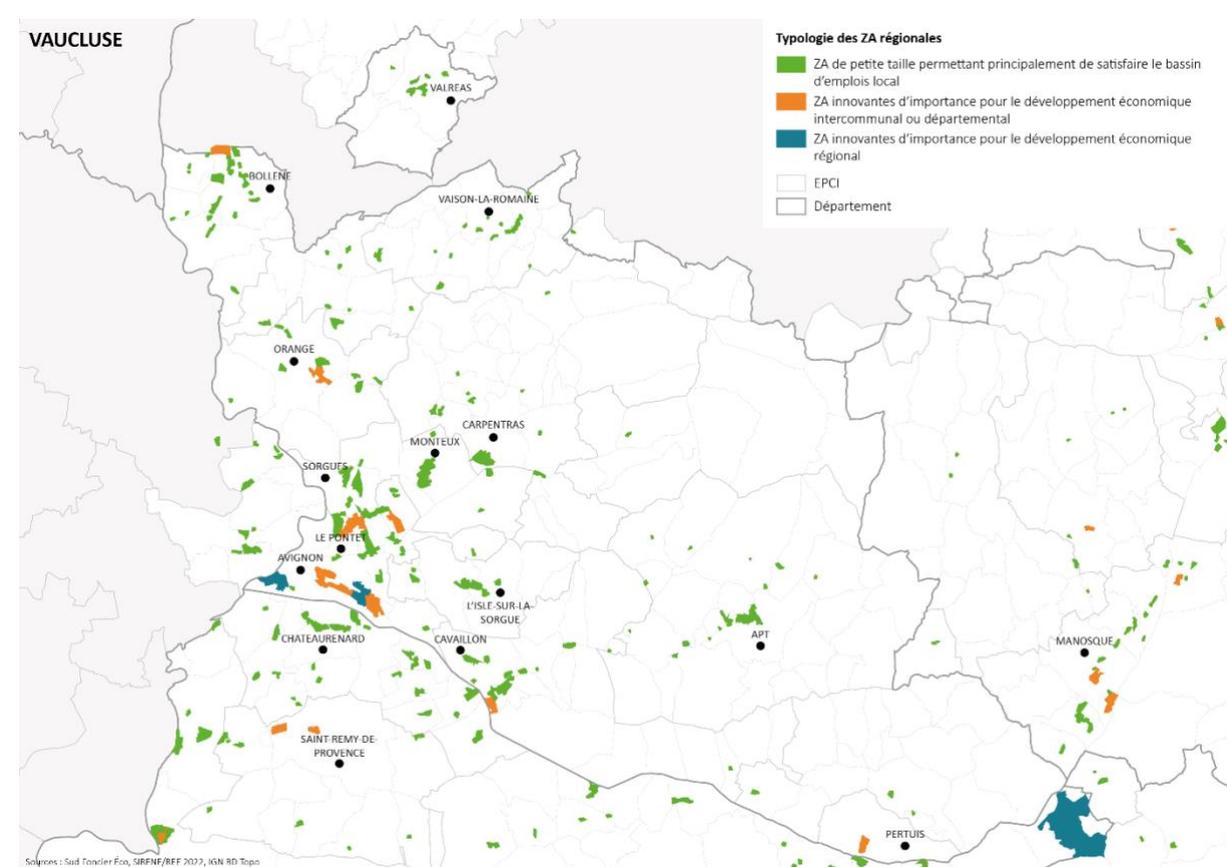
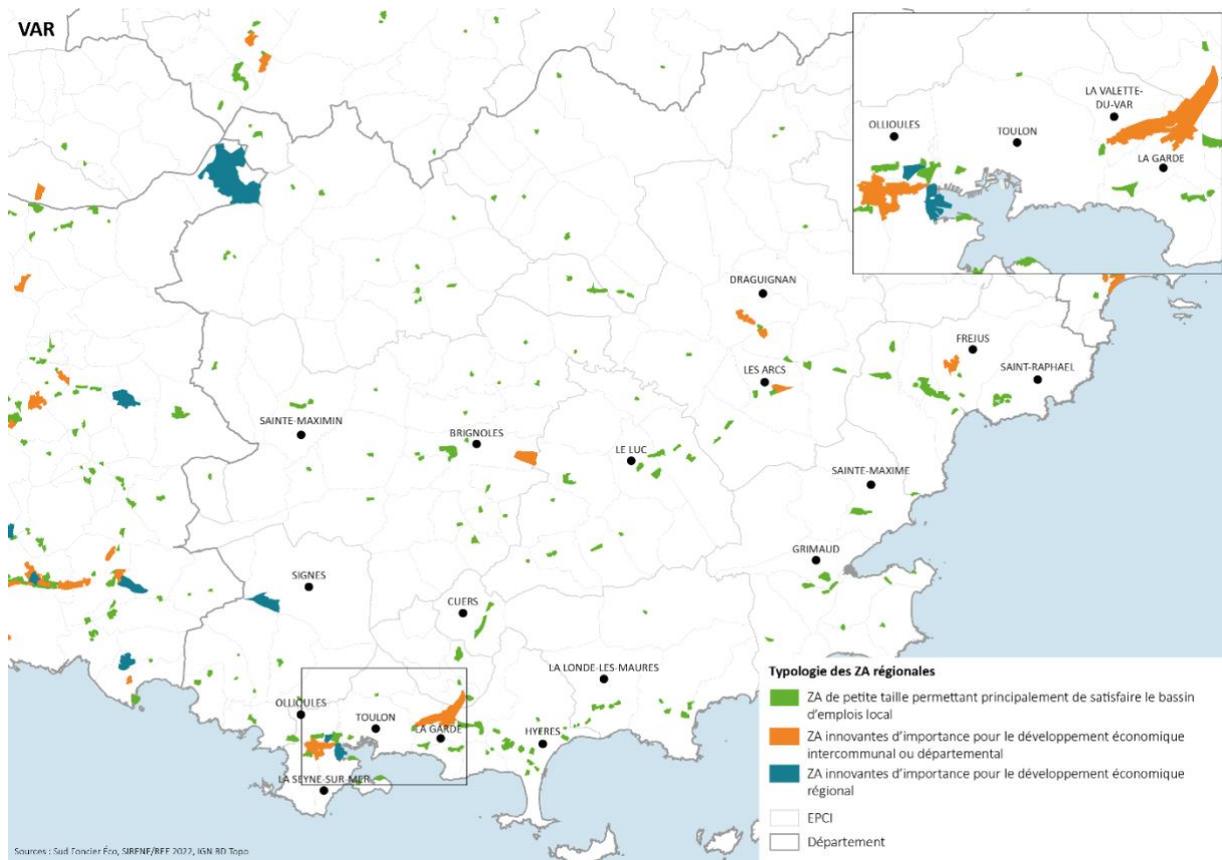


Figure 35 – Typologie des zones d'activités régionales dans le département du Var



5. Anticiper l'offre et la demande future de foncier économique : une analyse prospective

La dernière partie de ce travail a consisté à conduire une analyse prospective du foncier économique sous deux aspects complémentaires. Celui de l'offre future de foncier économique qui a été investiguée via un travail de recensement, à la fois des projets futurs de zones inscrits dans les documents d'urbanisme mais également des réserves foncières théoriquement mobilisables au sein des zones d'activités actuelles. L'estimation de la demande future de foncier économique a, quant à elle, été envisagée sous l'angle d'un travail de prévision statistique qui a porté sur les futures créations d'emplois en zones d'activités et les besoins de foncier économique qui leur seraient nécessaires.

5.1 L'offre future : une analyse des projets programmés et des réserves foncières mobilisables

5.1.1 Une analyse des projets programmés

C'est au sein des documents d'urbanisme des communes que des réserves foncières sont matérialisées pour préfigurer les futures zones d'urbanisation (zonage AU). Certains de ces espaces disposent d'une vocation économique traduite dans l'indice du zonage (AUz, AUe...). Par ailleurs, un chiffre peut être ajouté devant la dénomination du zonage, pour évoquer la temporalité envisagée du projet (1AU pour les projets de court/moyen terme, 2AU pour ceux de moyen/long terme...).

Deux types d'espaces de projet peuvent être identifiés :

- Les créations de nouvelles zones d'activités économiques, en discontinuité des ZAE existantes ;
- Les extensions de zones d'activités : en contiguïté/au pourtour des ZAE existantes.

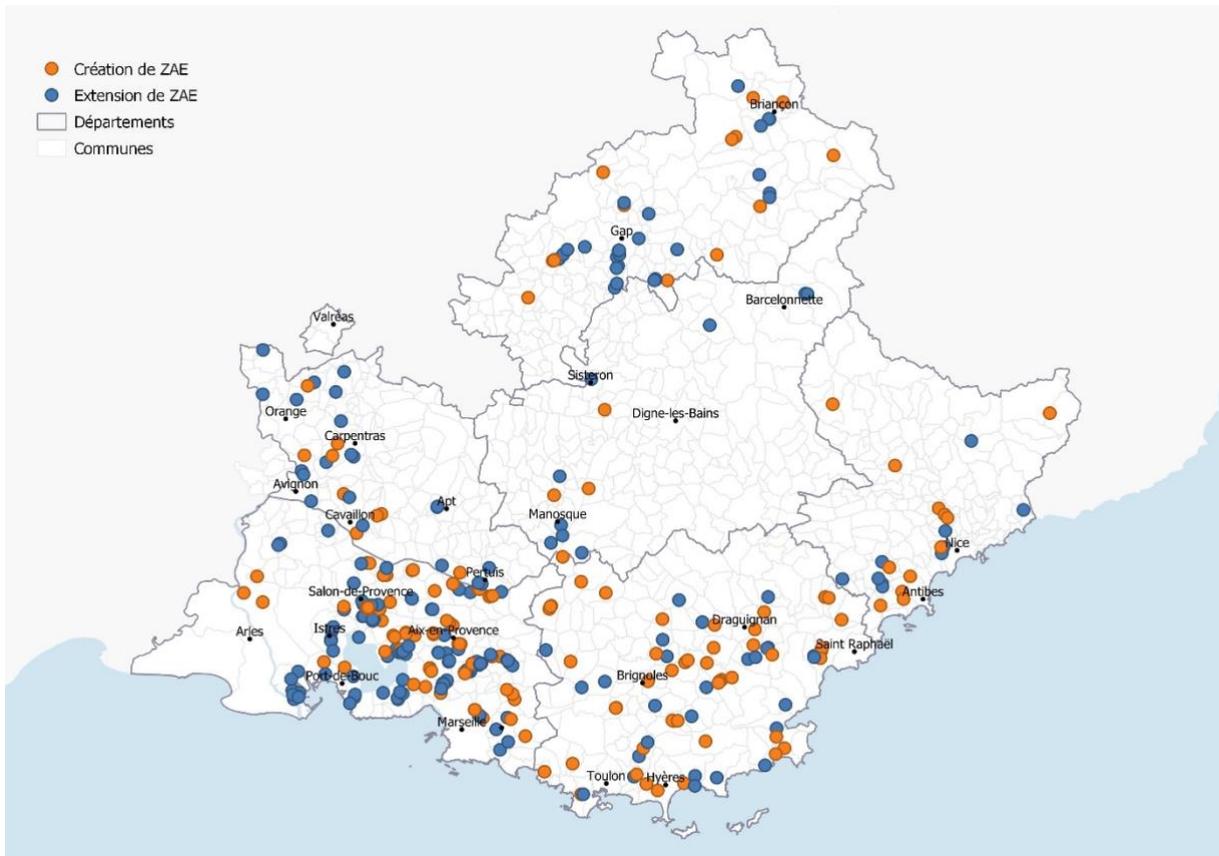
Basé sur les documents d'urbanisme approuvés et les expertises des acteurs locaux, **le recensement a permis d'identifier environ 350 zones de projet à vocation économique, représentant une offre foncière potentielle estimée à 6 000 hectares, dont les 3/4, soit près de 5 000 hectares, sur le seul département des Bouches-du-Rhône. Pour un peu plus de la moitié d'entre eux, ces projets sont des projets d'extension.** C'est particulièrement le cas pour les départements des Bouches-du-Rhône, des Hautes-Alpes, des Alpes-de-Haute-Provence et du Vaucluse.

Cette estimation de projets de zones futures est à prendre avec précaution pour plusieurs raisons.

Compte tenu tout d'abord de la « durée de vie » des plans locaux d'urbanisme qui est généralement comprise entre 10 et 15 ans après leur approbation, il est important de noter qu'au moment de leur recensement par cette étude, des projets de zones peuvent déjà avoir été réalisés ou au contraire avoir été abandonnés.

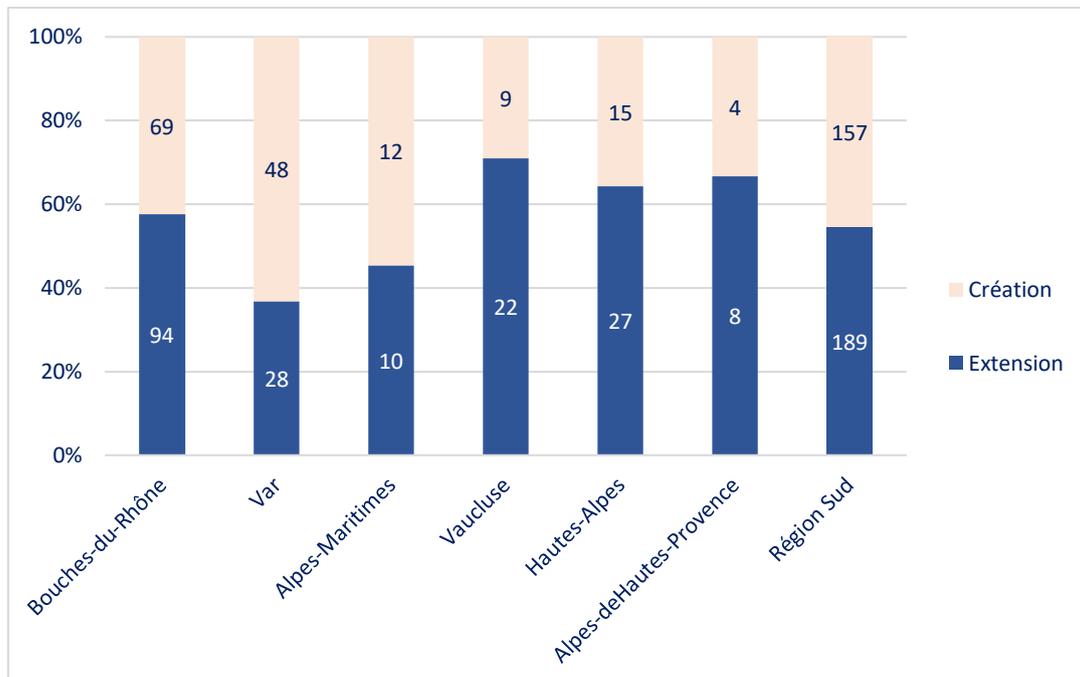
Ensuite, sur ces 6 000 hectares, environ la moitié a déjà été comptabilisée dans ce travail (et dans la base de données de SFE car il s'agit de ZA non encore réglementaires). Sur ces 6 000 hectares, environ la moitié, soit 3 000 hectares, peut donc encore être considérée comme une offre future. Enfin, une partie de ces projets devra, pour voir le jour, être compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les orientations des documents d'urbanisme en vigueur.

Figure 36 – Les espaces de projet de zones d’activités économiques : une vue d’ensemble à l’échelle régionale



Source : SUD Foncier éco, 2022.

Figure 37 – Nombre de projets de création et d’extension de ZAE par département



Source : SUD Foncier éco, 2022.

Figure 38 – Répartition des projets de zones d'activités économiques par département

	Nombre d'espaces de projet	Répartition par "Extension"	Répartition par "Création"	Superficie totale (ha)	Foncier cessible (ha)
Bouches-du-Rhône	163	94	69	4 694	1408
Var	76	28	48	817	245
Alpes-Maritimes	22	10	12	238	71
Vaucluse	31	22	9	430	129
Hautes-Alpes	42	27	15	114	34
Alpes-deHautes-Provence	12	8	4	91	27
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	346	189	157	6 384	1 915

Source : SUD Foncier éco, 2022.

5.1.2 Une analyse des réserves foncières mobilisables, à moyen terme, au sein des zones d'activités

Pour compléter l'investigation de l'offre future de foncier, le travail s'est poursuivi par un travail de repérage et de recensement des réserves foncières mobilisables dans les zones actuelles. Notons que sur un plan opérationnel, ce travail est essentiel pour remplir les objectifs d'optimisation et de densification des zones d'activités.

Pour ce faire, les réserves foncières potentiellement mobilisables ont d'abord été sélectionnées via un repérage géomatique des gisements fonciers « théoriques » à partir d'un croisement des couches Urbansimul et des périmètres des ZA du dispositif SUD Foncier éco¹². Après la vérification des résultats par les différents partenaires du dispositif partenarial (au premier rang desquels les CCI), le travail de repérage et de recensement de ces réserves foncières s'est ensuite affiné via la prise en compte d'une définition plus précise de celles-ci couvrant quatre critères.

A ainsi été considérée comme une réserve foncière potentiellement mobilisable :

- un terrain libre de toute construction (non bâti) et occupation, enclavé (dent creuse) ou non ;
- situé au sein des zones d'activités (foncier à vocation économique dans les documents d'urbanisme) ;
- qui soit d'une surface suffisamment importante (l'échelle retenue est celle de l'unité foncière, soit un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire) ;
- qui n'est pas directement disponible ou commercialisable (vente/location).

Au final, ce travail de repérage a permis d'identifier un peu plus de 200 hectares potentiellement mobilisables à moyen-long terme dans les ZA existantes en région – sur les 36 500 hectares de ZA que compte la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les trois-quarts de cette surface foncière économique potentielle sont localisés dans le département des Bouches-du-Rhône disposant encore de grands tènements fonciers notamment dans l'emprise portuaire du Grand Port Maritime de Marseille (près de 90 ha dans la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer et celle du Chenal de Caronte) et sur le pourtour de l'étang de Berre (près de 140 ha).

¹² UrbanSIMUL est un outil d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière, développé par le CEREMA. Il consiste en un croisement de nombreuses sources de données foncières pour les rendre facilement interprétables sous une forme de cartographie (fichiers fonciers, logements vacants, friches, valeurs foncières et mutations immobilières (DV3F), Gisements potentiels, évolution du bâti ...).

Sur ces 200 hectares, la moitié est sous maîtrise publique (État, Collectivités, Établissements Publics ou organismes assimilés). Ces gisements sont moins nombreux mais de plus grande taille que ceux sous maîtrise privée. Notons qu'en règle générale, il est observé que les projets de requalification ou de densification de zones aboutissent plus facilement lorsque le foncier est sous maîtrise foncière publique.

Figure 39 – Répartition du foncier potentiellement mobilisable à moyen-long terme dans les ZA, par département (en ha)

Figure 40 – Répartition du foncier potentiellement mobilisable à moyen-long terme dans les ZA, par typologie de propriétaire (en ha)



Source : SUD Foncier éco, 2022.

Les résultats obtenus par ce travail de recensement sont à interpréter avec prudence. Si ce travail d'observation a pour ambition, à terme, de constituer un outil au service des politiques économiques et foncières des collectivités, **le foncier identifié aujourd'hui comme mobilisable ne doit pas être considéré comme directement disponible ou commercialisable**, c'est-à-dire pouvant être loué ou vendu. Ce foncier peut encore être soumis à de nombreuses « contraintes » telles que la rétention foncière, la nécessité d'être modifié par un PLU(i), les servitudes d'utilité publique ou encore les aléas naturels ou technologiques ..., autant de freins, concourant, à ce stade, à la non-mobilisation de ce foncier à court terme.

5.2 Les besoins futurs : une analyse prospective des dynamiques d'emploi et de leurs impacts sur le foncier économique à l'horizon 2030

Parallèlement à l'estimation de l'offre future et potentiellement disponible, un exercice d'une autre nature a été mené pour estimer les besoins futurs en foncier économique. Il s'agit d'un travail de prospective régionale fondé sur des projections de l'emploi salarié en ZA à l'horizon 2030, sur lesquelles ont été appliqués des ratios « emplois/surface ».

Les résultats obtenus étant très dépendants des paramètres et des hypothèses retenues (évolution des emplois par secteur d'activité, évolution du taux de chômage, de la population active...), ceux-ci ne peuvent être considérés comme des prévisions de l'avenir mais plutôt comme une « palette » de futurs possibles. Par ailleurs, le chiffrage réalisé au niveau régional peut également masquer des dynamiques, des particularismes ou des contraintes locales qu'il n'a pas été possible à ce stade de mettre à jour.

5.2.1 Estimer les créations d'emplois à l'horizon 2030

Pour estimer les créations d'emplois à l'horizon 2030, la démarche méthodologique mise en place a tout d'abord reposé sur l'élaboration de scénarios d'évolution des emplois par secteur d'activité, pour la région dans son ensemble dans un premier temps, puis au sein des ZA dans un second temps via l'application d'un « taux de répartition » de l'emploi sectoriel en ZA issu de la figure 6.

En croisant, pour chacun des scénarios, plusieurs hypothèses portant sur la capacité du marché du travail régional à répondre à ces créations d'emploi (via des hypothèses sur l'évolution de la population active, le taux de chômage et le taux d'activité) quatre principaux scénarios d'évolution de l'emploi à l'horizon 2030 ont été établis¹³.

Ces quatre scénarios aboutissent à des projections d'emplois très différentes, allant de 50 000 emplois créés dans le scénario le moins optimiste (le scénario n° 1), à près de 170 000 emplois créés dans le scénario n° 4 le plus optimiste mais le moins probable.

Ces quatre scénarios sont les suivants :

Le premier scénario s'est appuyé sur les travaux de prospective de l'emploi sectoriel menés conjointement par France Stratégie et la DARES¹⁴ pour la France dans son ensemble. Les projections ont été adaptées au contexte local¹⁵ et croisées avec une hypothèse d'un taux de chômage en fort recul, mais en considérant une faible évolution du taux d'activité à l'horizon 2030¹⁶. Selon ce scénario, **50 000 emplois salariés** seraient créés dans le secteur concurrentiel sur la période 2021-2030¹⁷ (soit + 5 500 emplois/an).

Le deuxième scénario s'est basé sur la tendance de l'emploi régional 2009-2019, période plus représentative d'un cycle économique. Cette tendance a donc été prolongée à l'horizon 2030 et croisée avec une hypothèse d'un taux de chômage en fort recul et avec celle d'une faible évolution du taux d'activité. Selon ce scénario, **70 000 emplois salariés** seraient créés dans le secteur concurrentiel sur la période 2021-2030 (soit + 7 750/an).

Le troisième scénario s'est basé sur la tendance de l'emploi enregistrée en région sur la période 2014-2019, une période très favorable à la création d'emploi en région, avec une hypothèse de force de travail pleinement mobilisée, à savoir un taux de chômage faible et une forte amélioration du taux d'activité mais avec des contraintes de recrutement. Selon ce scénario, **115 000 emplois salariés** seraient créés dans le secteur concurrentiel sur la période 2021-2030 (soit +12 700/an).

Le **dernier scénario « maximaliste »** s'est basé lui aussi sur la tendance de l'emploi très favorable 2014-2019 et sur les mêmes hypothèses du scénario 3 mais en postulant à l'inverse qu'aucune contrainte de

¹³ Pour plus de détails sur la méthodologie employée, se reporter à l'annexe méthodologique en fin de document.

¹⁴ Direction de l'Animation de la Recherche, des Études et des Statistiques du Ministère du travail.

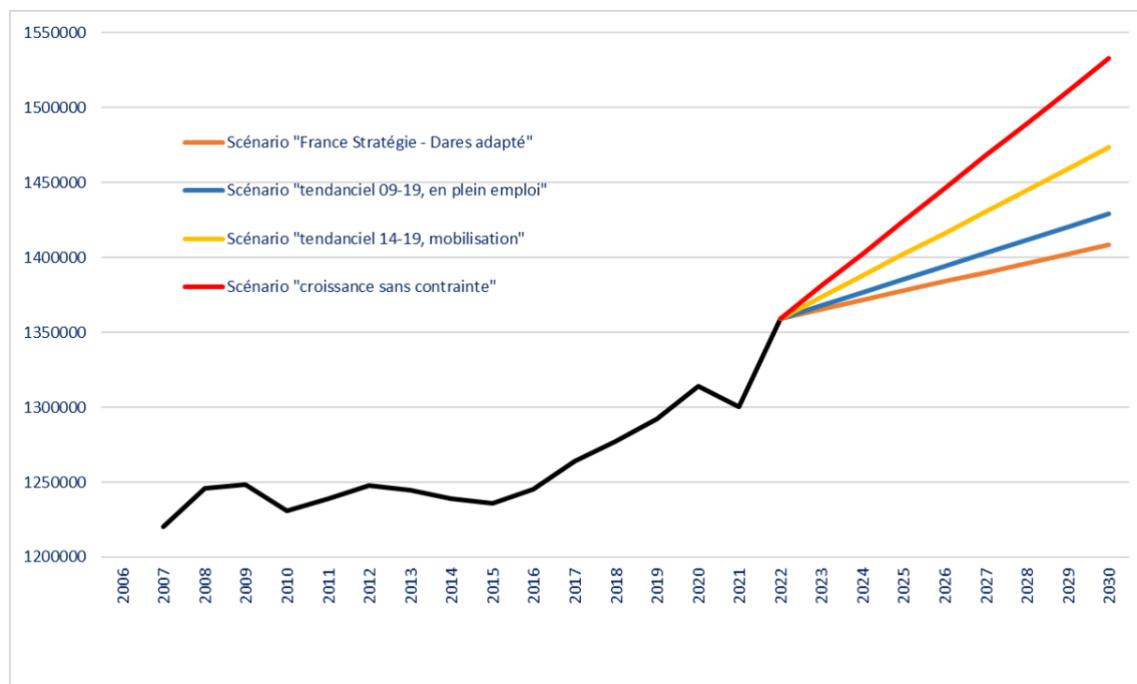
¹⁵ Les spécificités des dynamiques sectorielles régionales ont été prises en compte (meilleure résistance de l'industrie, poids du tourisme...), sur la base d'une comparaison nationale/régionale des évolutions de l'emploi en région sur la période 2009-2019.

¹⁶ France Stratégie, DARES, 2022, *Les métiers en 2030*.

¹⁷ Les grandes tendances anticipées sur l'emploi sectoriel d'ici 2030 sont : une forte progression des services numériques et des services externalisés aux entreprises ; une croissance des services à la collectivité ou à la personne (santé, éducation, action sociale) ; une progression de la construction portée par la rénovation des bâtiments ; le commerce, la culture et l'hébergement-restauration resteraient marqués par la crise sanitaire ; stabilisation de l'industrie, mais avec des disparités importantes selon les activités, repli dans la finance et le transport/logistique en lien avec la numérisation, la robotisation, une possible réduction de la mobilité et des gains de productivité, poursuite de la baisse dans l'agriculture et les services généraux de l'administration.

recrutement ne viendrait contrecarrer cette dynamique. Ce seuil n'ayant été que très rarement atteint ces quinze dernières années, ce scénario a une très faible probabilité de réalisation. Selon ce scénario, **170 000 emplois salariés** seraient créés dans le secteur concurrentiel sur la période 2021-2030 (soit +19 300/an).

Figure 41 – Évolution en région de l'emploi salarié du secteur concurrentiel selon les différents scénarios envisagés



Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021.

À partir de ces estimations de créations d'emplois faites à l'échelle régionale puis à l'échelle des ZA via l'application d'un « taux de répartition en zones d'activité » de l'emploi sectoriel (cf. figure 6)¹⁸, la démarche s'est poursuivie par la détermination de ratios emplois/surface et l'estimation finale des besoins en foncier économique.

5.2.2 Déterminer les ratios techniques emploi/surface

Une veille sur les ratios techniques emploi/surface en m² en ZA a tout d'abord été réalisée. Les résultats de la littérature ont montré une fourchette de résultats très larges, allant de 30 à 150 emplois selon les sources pour une même activité. Sur le constat de l'impossibilité de prendre appui sur un chiffre qui fasse consensus dans la littérature, une approche statistique classique de régression linéaire a été menée¹⁹.

Les résultats pour l'industrie, la construction, le commerce et la logistique ont été suffisamment robustes pour servir de base d'estimation. Pour les autres activités, notamment de services, une significativité plus faible a conduit plutôt à utiliser des ratios techniques issus d'autres études locales ou nationales. À noter que

¹⁸ L'estimation de la part des emplois, par secteur d'activité, présent en zones d'activités, a été réalisée grâce au modèle d'analyse géolocalisée de l'économie (modèle MAJE) des CCIT.

¹⁹ La méthode retenue pour estimer ces ratios est la régression linéaire, qui quantifie la relation entre plusieurs indicateurs économiques et plus précisément ici, entre la surface brute des zones d'activités et l'emploi salarié par grand secteur estimé dans celles-ci.

des estimations de ratios départementaux emploi/surface ont également été réalisées. Cependant, pour certains départements, les ratios obtenus ont été jugés trop peu fiables et volatiles, rendant leur utilisation risquée sans un travail plus poussé d'adaptation locale.

Finalement, les ratios retenus et utilisés pour la suite du travail ont été les suivants :

Figure 42 – Ratios m² / emplois retenus par activité

	Surface au sol brut par emploi salarié (en m ²)	Nombre de salariés/ha
Industrie	333	30
Construction	238	42
Commerce	286	35
Logistique	588	17
Support opérationnel	143	70
Activités scientifiques et techniques	59	170
Autres services	167	60

Lecture : dans la construction, chaque emploi supplémentaire nécessite en moyenne 238 m² de surface au sol brut additionnelle, ou de façon équivalente, 1 hectare dédié à la construction permet d'accueillir en moyenne 42 emplois.

Source : SUD Foncier éco, à partir du Modèle MAGE, estimations 2021.

5.2.3 En déduire des besoins en foncier à l'horizon 2030

Sur la base des scénarios d'emplois à l'horizon 2030 et des ratios précédemment retenus, la dernière étape de ce travail prospectif a consisté à estimer les besoins en foncier économique qui seraient nécessaires pour « accueillir » ces différentes projections d'emplois²⁰.

Pour estimer ces nouveaux besoins en foncier économique, deux hypothèses ont été retenues en matière de recyclage du foncier, c'est-à-dire sur la part du foncier libéré par des changements d'activités sectorielles et recyclé pour accueillir d'autres activités. Dans les faits, le recyclage du foncier peut être un processus long et complexe, en particulier lorsque celui-ci a accueilli certaines activités industrielles nécessitant par exemple une dépollution des sols, une étape indispensable et onéreuse.

La première hypothèse retenue est celle d'un recyclage total du foncier libéré. Cette hypothèse est forte et assez peu probable. Ainsi, dans les deux scénarios « tendanciels », alors que l'emploi industriel recule sur la période 2021-2030, il a été considéré que les surfaces ainsi libérées étaient intégralement réutilisées réduisant d'autant les nouveaux besoins.

Avec cette hypothèse, et selon les différents scénarios de créations d'emploi présentés plus haut et les ratios retenus, **les besoins nécessaires en foncier, à l'horizon 2030, s'inscriraient dans une fourchette allant de 400 hectares à 1 400 hectares de surface brute**, entendue comme la surface totale de la zone d'activités incluant les voies de communication, les parkings, les espaces verts... (figure 43)²¹.

²⁰ Il s'agit plus précisément des créations nettes d'emplois.

²¹ Le premier scénario (scénario France Stratégie/Dares adapté au contexte local) aboutit à un besoin de 480 ha de surface brute nécessaire pour répondre à une création d'emplois estimée à 50 000 dont 20 500 en ZA. Le second scénario tendanciel 2009-2019 aboutit à un besoin de 410 ha de surface brute pour répondre à une création d'emplois estimée à 70 000 dont 30 000 en ZA. Le troisième scénario tendanciel 2014-2019 qui est plus optimiste que les précédents sur le plan des créations d'emplois (115 000 créations d'emplois estimées dont 49 000 en ZA) donne une estimation du besoin en foncier brut

La seconde hypothèse a consisté à retenir une situation opposée, celle d'un recyclage intersectoriel nul. En d'autres termes, si un secteur d'activité détruit des emplois dans l'un des scénarios, la surface libérée est considérée comme non réutilisée par une autre activité. Sous cette hypothèse, seule la réutilisation du foncier pour une même activité est envisagée (au niveau A38 des activités françaises). Ainsi, un terrain destiné au raffinage ne pourra être réutilisé que pour une activité de raffinage.

Avec cette nouvelle hypothèse, les besoins en foncier sont augmentés en moyenne de 20 % avec une variabilité entre les scénarios de + 10% à + 50%. **Au final, les besoins futurs en foncier s'inscriraient dans une fourchette allant de 580 à 1 480 hectares à l'horizon 2030 (figure 43).**

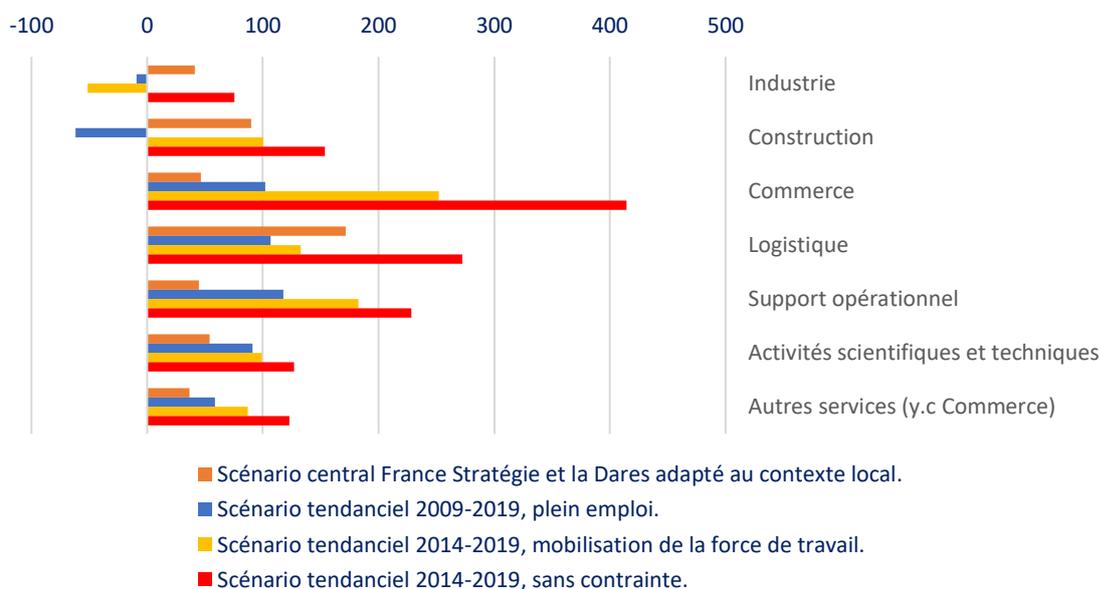
Cette approche, encore imparfaite, permet d'illustrer que malgré les complexités juridiques et financières, la reconversion des terrains est un enjeu majeur dans les zones d'activité.

Figure 43 – Estimation des besoins en foncier, à l'horizon 2030 (en hectares)

	Hypothèse de recyclage	Relâchement de l'hypothèse
Scénario 1	480	580
Scénario 2	410	610
Scénario 3	800	960
Scénario 4	1 400	1 480

Comme on peut le lire sur la figure ci-dessous, pour tous ces scénarios, et dans des proportions différentes, les secteurs clefs de cette demande foncière sont la logistique, fortement consommatrice de surface, **la construction, le secteur commercial, les services informatiques et les services supérieurs & supports aux entreprises.**

Figure 44 – Estimation sectorielle des besoins en foncier, à l'horizon 2030, en lien avec la croissance de l'activité et avec hypothèse de recyclage totale des surfaces



à 800 ha. Le dernier scénario tendanciel 2014-2019, le plus optimiste (170 000 emplois, dont 72 000 en ZA) mais qualifié d'assez peu probable nécessiterait, quant à lui, 1 400 ha de foncier brut.

PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

Une grande partie des données proviennent de la base de données collaborative de SUD Foncier éco (SFE), hébergée par la plateforme d'information géographique régionale DATASUD²².

Les périmètres des zones et espaces d'activités économiques de la région SUD millésime 2020 sont mis en ligne sur DATASUD ainsi que les tables départementales des établissements.

<https://trouver.datasud.fr/dataset/perimetres-des-espaces-dactivites-economiques-de-la-region-provence-alpes-cote-dazur>

<https://trouver.datasud.fr/dataset/table-des-etablissements-dactivites-regionaux>

- **La table des établissements**

Un établissement d'activité se désigne par toute unité, lieu d'exploitation ou de production où est exercée l'activité d'une entreprise. Il peut être ou non géographiquement similaire de celui de l'entreprise. Il est néanmoins dépendant juridiquement de celle-ci. La table des établissements est alimentée à partir du GeoSIRENE Etalab, des fichiers consulaires CCI, l'API ACOSS, le fichier répertoire de métiers de la CMAR et par les tables d'inventaires issues des EPCI.

MAJ actuelle 2021 : fichier Geosirene Etalab pour les établissements dans et hors des zones réglementaires, établissements issus des fichiers consulaires 2018 à l'intérieur des zones réglementaires ainsi que des établissements issus du Répertoire des Métiers de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

En 2021 : Les établissements ont été filtrés par leur nature juridique afin de ne comporter que les établissements marchands.

- **Les chiffres sur l'emploi**

En 2021, les chiffres d'emploi renseignés dans SFE sont les chiffres moyens mensuels de l'API ACOSS d'août 2021. Ces chiffres d'emploi sont disponibles uniquement dans le périmètre des zones réglementaires d'activités.

Les tranches d'effectifs proviennent des fichiers GeoSirene ou sont déduites de l'effectif moyen mensuel et sont disponibles pour tous les établissements.

- **Le calcul de l'emploi en Zone d'Activité**

Les données relatives à l'emploi ont été obtenues grâce au modèle MAGE (Modèle d'Analyse Géolocalisé de l'Économie), algorithme développé par la Direction Appui au Développement des territoires de la CCIAMP.

Cet algorithme utilise différentes sources de données qui permettent de réaliser une estimation de l'emploi salarié (public et privé) et non-salarié pour ensuite obtenir une estimation de l'emploi total :

- Sources administratives : répertoire SIRENE au 01/01/2021, registre du commerce et des sociétés des CCIT au 1er trimestre 2021, derniers bilans d'entreprises, répertoire des métiers de la CMAR PACA au 01/01/2021 ;
- Données d'enquêtes : conjoncture des CCIT de PACA 2021, SAE 2019, RPPS 1^{er} trimestre 2021, Éducation nationale 2018-2019 ;

²² Le portail SUD Foncier éco et la web application cartographique SUD foncier éco comportent un grand nombre de compléments méthodologiques. <https://sudfonciereco.maregionsud.fr/comprendre>

- Algorithmes d'estimation des données manquantes et procédures de calage utilisant les données de l'URSAFF au 31/12/2020, de la CMAR PACA au 01/01/2021, de la DRESS au 31/12/2020, des budgets des collectivités ainsi que du recensement localisé 2018.

La base de référence pour la présence d'un établissement est le répertoire SIRENE au 01/01/2021. La géolocalisation est issue des travaux des CCIT de la Région Sud et de la chambre des métiers et de l'artisanat, complétés par la géolocalisation des établissements du répertoire SIRENE pour les études statistiques et du Géo Sirène de C. Quest.

- **Le foncier mobilisable théorique**

Le foncier mobilisable présenté dans l'application correspond à une table issue de l'outil [Urbansimul](#), développé historiquement par l'INRA et le CEREMA, permettant de suivre l'évolution du foncier et d'obtenir un aperçu des espaces potentiellement mobilisables pour l'ensemble des unités foncières composant un site d'activités : acquisition, viabilisation, occupation (commercialisation), contraintes d'urbanisme et environnementale.

Les informations de cette table sont issues de modèle de calculs de l'outil Urbansimul croisant différentes sources de données et variables.

Cette couche soumise à authentification est mise à jour annuellement.

Liste des figures

Figure 1 – Les zones de fait théoriques : une vue d’ensemble régionale.....	7
Figure 2 – Zones d’activités : les données économiques clés par département.....	9
Figure 3 – Zones d’activités : autres données économiques.....	9
Figure 4 – Répartition des établissements et des emplois en zones d’activités, par département	9
Figure 5 – Répartition des emplois en zones d’activités et hors zones d’activités, par grand secteur d’activité.....	10
Figure 6 – Part des emplois localisés en zones d’activités, par secteur d’activité	11
Figure 7 – Les entreprises à potentiel présentes en zones d’activités : une vue d’ensemble à l’échelle de la région	12
Figure 8 – L’emploi artisanal en zones d’activités, par département	13
Figure 9 – Répartition des emplois artisanaux en zones d’activités et hors zones d’activités, par sous-secteur.....	14
Figure 10 – Répartition des zones d’activités par vocation économique dominante.....	15
Figure 11 – Les zones d’activités par vocation économique dominante : une vue d’ensemble à l’échelle régionale	15
Figure 12 – Répartition des grands pôles d’activités	16
Figure 13 – Les zones d’activités par grands pôles d’activités : une vue d’ensemble à l’échelle régionale	17
Figure 14 – Catégorisation des zones d’activités : un croisement de la vocation économique et de l’offre immobilière.....	18
Figure 15 – Catégorisation des zones d’activités par département.....	19
Figure 16 – Les zones d’activités par vocation économique et typologie d’immobilier : une vue d’ensemble à l’échelle régionale	19
Figure 17 – Les variables retenues dans la typologie des zones d’activités	21
Figure 18 – Classification des zones d’activités en deux groupes.....	23
Figure 19 – Exemples de zones d’activités de petite taille permettant de satisfaire le bassin d’emploi local	23
Figure 20 – Classification des zones d’activités régionales en trois groupes	24
Figure 21 – Répartition des zones d’activités d’importance intercommunale et départementale, par département.....	25
Figure 22 – Les secteurs d’activité dominants des zones d’activités d’importance pour le développement économique supra communal	26
Figure 23 – La spécialisation sectorielle des zones d’activités d’importance pour le développement économique supra communal.....	26
Figure 24 – Répartition des zones d’activités d’importance régionale, par département.....	27

Figure 25 – Zones d’activités d’importance régionale ayant une spécialisation forte	28
Figure 26 – Les entreprises innovantes, présentes dans les zones d’activités : une vue d’ensemble à l’échelle régionale	28
Figure 27 – Les entreprises à potentiel présentes au sein des zones d’activités d’importance pour le développement économique supra communal	29
Figure 28 – Siège des pôles de compétitivité régionaux.....	29
Figure 29 – Synthèse de la typologie.....	30
Figure 30 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département des Alpes-de-Haute-Provence.....	30
Figure 31 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département des Alpes maritimes	31
Figure 32 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département des Bouches-du-Rhône	31
Figure 33 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département des Hautes-Alpes	32
Figure 34 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département du Vaucluse	32
Figure 35 – Typologie des zones d’activités régionales dans le département du Var	33
Figure 36 – Les espaces de projet de zones d’activités économiques : une vue d’ensemble à l’échelle régionale	35
Figure 37 – Nombre de projets de création et d’extension de ZAE par département	35
Figure 38 – Répartition des projets de zones d’activités économiques par département.....	36
Figure 39 – Répartition du foncier potentiellement mobilisable à moyen-long terme dans les ZA, par département (en ha)	37
Figure 40 – Répartition du foncier potentiellement mobilisable à moyen-long terme dans les ZA, par typologie de propriétaire (en ha)	37
Figure 41 – Évolution en région de l’emploi salarié du secteur concurrentiel selon les différents scénarios envisagés	39
Figure 42 – Ratios m ² / emplois retenus par activité	40
Figure 43 – Estimation des besoins en foncier, à l’horizon 2030 (en hectares).....	41
Figure 44 – Estimation sectorielle des besoins en foncier, à l’horizon 2030, en lien avec la croissance de l’activité et avec hypothèse de recyclage totale des surfaces	41



Cette étude a été réalisée par les CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme Provence-Alpes-Côte d'Azur en collaboration avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle s'inscrit dans la convention partenariale « Observation des entreprises et des dynamiques économiques régionales » qui réunit, à l'initiative de la Région, les principaux acteurs de l'analyse économique territoriale.

Fondée sur les principes de la mutualisation des données et des expertises et la production de données économiques nouvelles, cette convention partenariale s'inscrit dans une démarche d'observation territoriale et d'aide à la décision.

