

La synthèse

Partenariat Région, CCI & agences d'urbanisme

PANORAMA DU FONCIER ÉCONOMIQUE RÉGIONAL *État des lieux, typologie et analyse prospective*

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.

UN TIERS DES EMPLOIS RÉGIONAUX SONT CONCENTRÉS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

À l'échelle régionale, 1 356 zones d'activités ont été recensées en 2021. Elles représentent un élément essentiel du tissu économique régional puisqu'elles concentrent près d'un tiers des emplois de la région (660 000 emplois estimés, 94 000 établissements) et participent à hauteur de 32% à la création de valeur ajoutée régionale.

À l'échelle infra-régionale, le poids économique des zones d'activités (ZA) diffère fortement d'un département à l'autre. On peut noter d'une part le rôle prépondérant des Bouches-du-Rhône qui accueille à lui seul un tiers des ZA régionales qui concentrent près de 40% des emplois du département. D'autre part, le rôle du Vaucluse est à souligner car s'il ne s'agit que

du 4ème département de la région en matière d'emplois, il se place en 2ème position du point de vue du nombre de zones d'activités et de la part d'emplois que les zones concentrent.

Chiffres clés sur les zones d'activité à l'échelle régionale

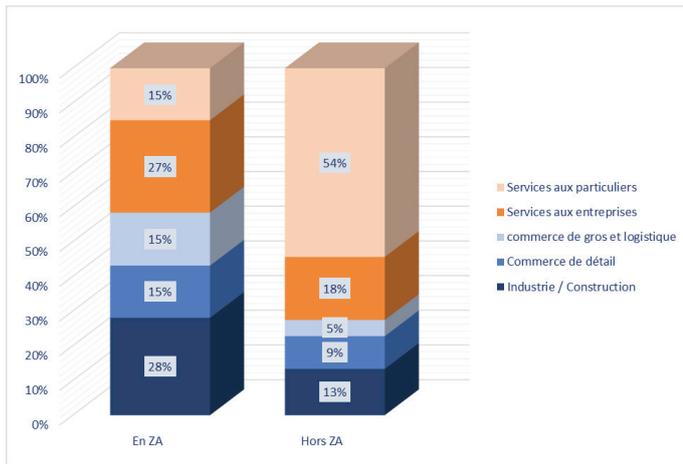
- 1 356 zones d'activité
- 660 000 emplois
- 93 000 établissements
- Une moyenne de 20 salariés par établissement
- 3 000 entreprises à potentiel
- 42% des entreprises à potentiel de la région

Figure 1 - Les données économiques clés sur les zones d'activité par département

	Nombre de ZA		Emplois en ZA en % du total départemental	Part du foncier dédié aux ZA (en % du total)	Nombre moyen de salariés par hectare	Surface moyenne des ZA (en hectares)
	Nombre de ZA	en % du total				
Bouches-du-Rhône	425	31%	38%	5%	14	57
Vaucluse	231	17%	32%	1%	17	19
Alpes-Maritimes	228	17%	25%	1%	46	11
Var	213	16%	26%	1%	27	17
Hauts-Alpes	147	11%	19%	0%	12	6
Alpes-de-Haute-Provence	112	8%	26%	0%	12	11
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 356	100%	31%	1%	18	20

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

Figure 2 - Répartition des emplois en ZA et hors ZA



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

UN SECTEUR PRODUCTIF, PLUS SPÉCIFIQUEMENT INDUSTRIEL, FORTEMENT PRÉSENT EN ZONES D'ACTIVITÉS

L'une des principales caractéristiques des zones d'activité est de concentrer les emplois «productifs». Ceux-ci représentent 70% des emplois présents dans ces zones. Cela s'explique, en partie, par l'importance du secteur industriel qui représente près de 20 % des emplois en ZA contre seulement 5% hors zones d'activité.

Le commerce de gros, la logistique et les services aux entreprises (en particulier les activités informatiques et de la R&D) sont également beaucoup plus fortement présents en zone d'activité qu'en dehors. Pour certaines activités de services aux entreprises, comme les activités informatiques et les activités de

recherche-scientifique, la part des emplois localisés au sein des zones dépasse même les 70%.

À un niveau sectoriel plus fin, certaines activités se trouvent exclusivement situées dans les ZA. C'est particulièrement le cas pour les activités industrielles à l'instar des activités de raffinage dont 100 % des emplois estimés sont situés dans une zone d'activité. L'emploi artisanal est également très présent. Avec près de 78 000 emplois, il représente 11% de l'emploi total des zones d'activité, une proportion toutefois inférieure à son poids en région dans l'emploi total (15%). Enfin, l'emploi public y est peu présent et représente à peine 5% de l'emploi de ces zones.

80% DES ZONES ONT UNE VOCATION DOMINANTE MIXTE, COMMERCIALE OU INDUSTRIELLE

Les 1 356 zones d'activités régionales présentent une grande hétérogénéité. Elles sont très différentes par leur taille, leur offre de services (aménités et produits immobiliers mis à disposition) et par la nature des entreprises et des activités qui y sont implantées.

Pour y voir plus clair, des travaux de catégorisation ont été menés à l'échelle de l'ensemble des zones de la région. Ceux-ci ont porté sur l'identification de la spécialisation économique des zones. Des vocations dominantes ont ainsi pu être déterminées pour chacune d'elles à partir des 9 grandes catégories d'activités¹.

Figure 3 - Répartition des zones d'activités par vocation économique dominante

	Nombre de ZA	En % 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

1 Les 9 catégories d'activités sont les activités supports, commerciales, commerce de gros, construction, industrie, logistique, mixte, services aux particuliers et services tertiaires supérieurs. Lorsqu'une catégorie contient plus de 60% des salariés, elle devient la vocation dominante de la zone. Dans le cas où aucun secteur ne remplit cette condition, la zone est classée mixte. Pour plus de détails sur la méthode retenue pour catégoriser les zones d'activités et déterminer les vocations dominantes, se reporter au «Panorama du foncier économique régional» disponible sur le site <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/>

Les résultats montrent que la vocation la plus représentée est, de loin, la zone mixte avec 531 espaces d'activités (figure 3). Cela représente près d'une zone 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 304 600 emplois, puis la vocation

commerce de détail avec 49 600 emplois, talonnée par la vocation industrielle avec 48 400 emplois. En croisant la vocation économique avec des critères de taille et de type de produits immobiliers, il devient possible de classer les zones d'activités en 11 catégories distinctes (figure 4).

Figure 4 -Caractérisation des zones d'activité par département

	Alpes-de-Haute-Provence	Alpes-Maritimes	Bouches-du-Rhône	Hauts-Alpes	Var	Vaucluse	Région Provence Alpes-Côte-d'Azur
Zone d'activité 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
Technopôle	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

DÉTERMINER LE RÔLE DE CHAQUE ZONE DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONALE : LE RÔLE DE LA TYPOLOGIE

Au regard de la grande hétérogénéité des zones d'activité, il est assez largement admis que les 1 356 zones d'activités 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 complété par un dire d'experts a été mené pour classer et hiérarchiser l'ensemble des zones régionales².

DES ZONES D'ACTIVITÉS CLASSIFIÉES EN 3 GRANDS GROUPES

La typologie permet de proposer une classification des zones d'activité régionales en trois grands sous-ensembles.

Les zones d'activité de petite taille permettant principalement de satisfaire le bassin d'emploi local

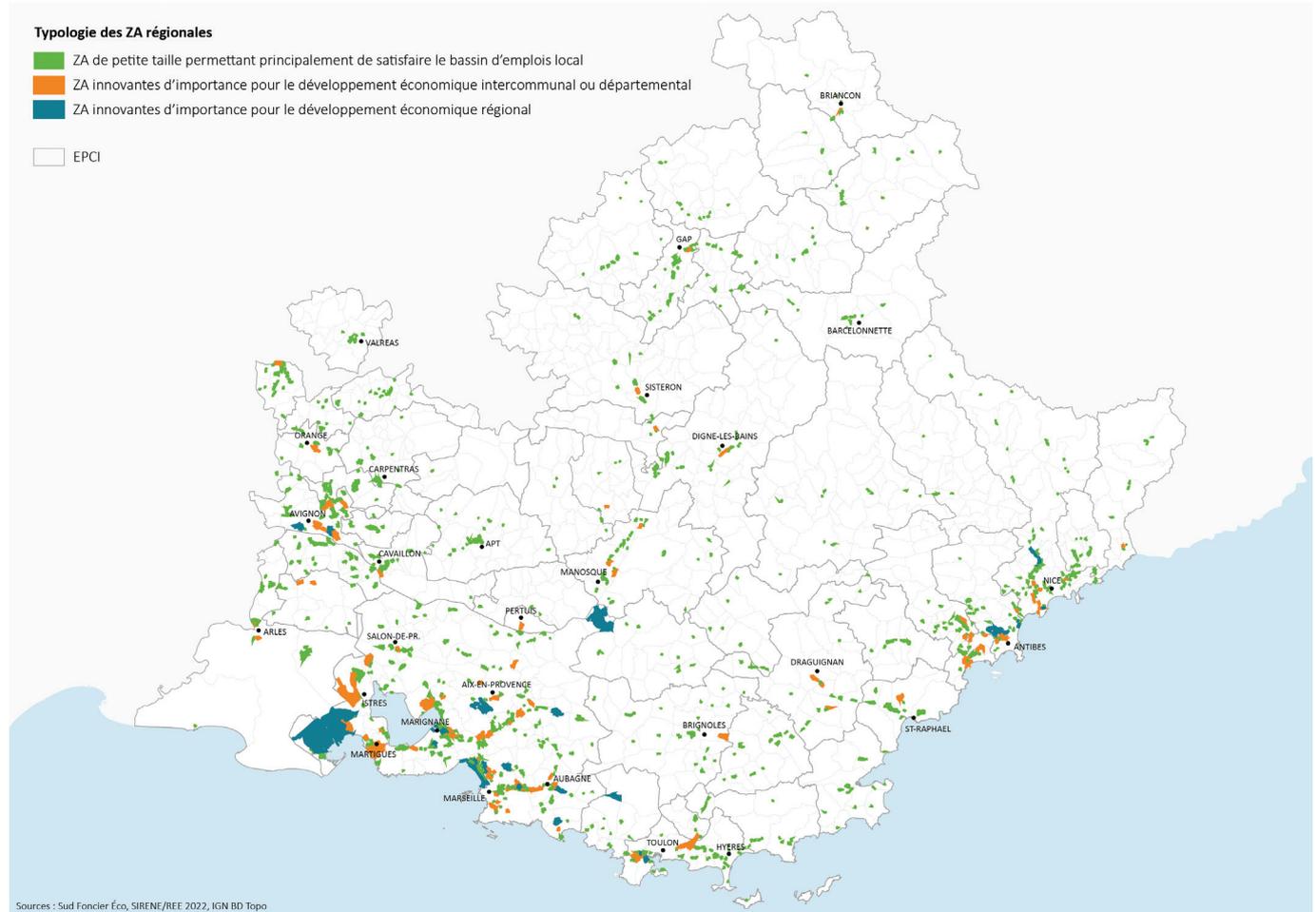
Cette classe regroupe des zones d'activité de petite taille abritant peu d'emplois et d'établissements.

Caractéristiques des zones de petites tailles

- 1 141 zones d'activités
- 84 % des ZA de la région
- 129 500 emplois
- 7 % de l'emploi régional
- Près de 37 600 établissements
- Une superficie moyenne de 11 ha
- 100 emplois en moyenne
- 30 établissements en moyenne
- 21 minutes d'une sortie d'autoroute
- 15 minutes d'une gare

² L'ensemble de la méthodologie et des indicateurs retenus est présenté dans le «Panorama du foncier économique régional» disponible sur le site <https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/>

Figure 5 - Classification des zones d'activité en trois groupes



Leur vocation principale est de satisfaire le bassin d'emplois local. Ce sont donc majoritairement des zones artisanales qui accueillent 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 %), abritant des petites et moyennes surfaces ou supermarchés, l'industrie (17 %) et la construction (13 %).

Les zones d'activité innovantes d'importance intercommunale et départementale

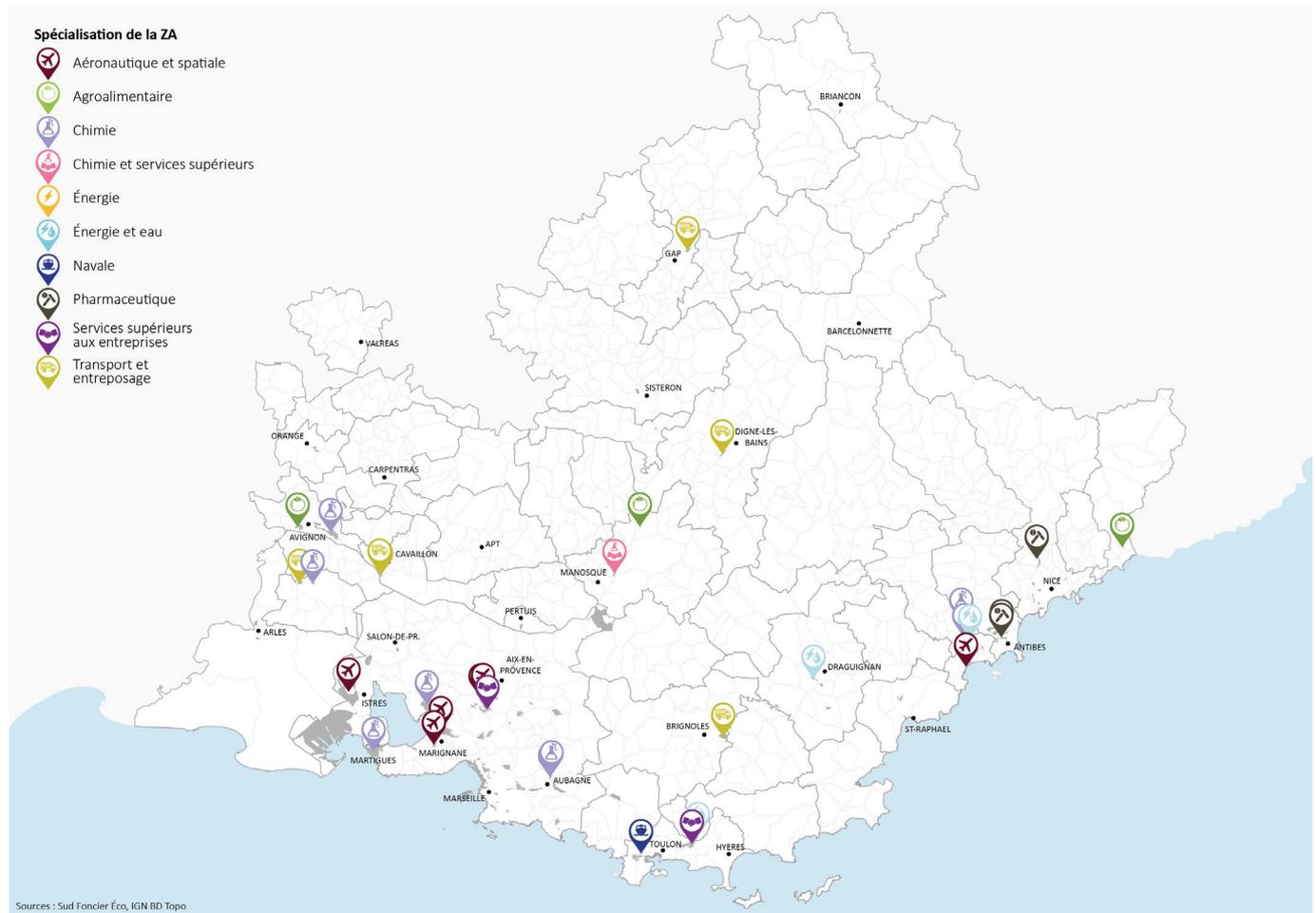
Ces zones d'activité correspondent majoritairement à des zones situées en espaces métropolisés et ayant une vocation commerciale prédominante. Leur accessibilité routière et ferroviaire est excellente. L'innovation est présente (environ 5 établissements innovants et internationalisés par zone) sans pour autant définir ces zones. Elles sont présentes dans l'ensemble des départements de la région mais dans des proportions très variables. 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

Caractéristiques des zones d'importance intercommunale et départementale

- 154 zones d'activité
- 11 % des ZA de la région
- 172 000 emplois
- 9 % de l'emploi régional
- Près de 40 100 établissements
- Une superficie moyenne de 65 ha
- 500 emplois en moyenne
- 260 établissements en moyenne
- 11 minutes d'une sortie d'autoroute
- 8 minutes d'une gare

Figure 6 - Spécialisation des zones d'importance pour le développement économique supra communal



Sources : Sud Foncier Éco, IGN BD Topo

matière d'emplois. Dans les Alpes de Haute-Provence en particulier, ces zones d'activités regroupent 14% des emplois du département.

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. Ainsi, on retrouve au sein de ce sous-groupe les zones d'activités 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 3000 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 zones et 12 % des emplois) et des services tertiaires supérieurs (11 % des zones 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'activités (cf. figure 6). 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 Cavailon, Brignoles ou encore Dignes-les-Bains. Les spécialisations restantes concernent l'agroalimentaire, l'énergie et l'eau ou encore l'aéronautique.

Les zones d'activité d'importance régionale, voire nationale

Cette classe regroupe des zones situées exclusivement en espace métropolisé et tournées vers l'industrie et les services tertiaires supérieurs.

Si elles contiennent un nombre important d'emplois, cela ne suffit pas à expliquer leur importance.

C'est bien la présence affirmée d'entreprises à potentiel, 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'activité 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 totalisés en région (soit 1 280).

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

Au niveau territorial, près de 60 % de ces zones sont présentes dans les Bouches-du-Rhône qui accueillent,

de surcroît, les trois quarts des emplois. Les zones restantes sont situées dans les Alpes-Maritimes (21 %) et dans une moindre mesure, dans le Vaucluse (15 %) et le Var (5 %).

Deux vocations économiques sont fortement présentes au sein de ces zones, les services tertiaires supérieurs (plus d'1/3 des zones et 42 % des emplois) ainsi que l'industrie (28 % des zones et près d'1/3 des emplois). En outre, 9 de ces zones possèdent une spécialisation forte principalement dans l'aéronautique, l'agroalimentaire et le pharmaceutique (cf. figure 6).

Caractéristiques des zones d'importance régionale, voire nationale

- 61 zones d'activité
- 11 % des ZA de la région
- 171 000 emplois
- 9 % de l'emploi régional
- Près de 25 000 établissements
- Une superficie moyenne de 230 ha
- 2 800 emplois en moyenne
- 410 établissements en moyenne

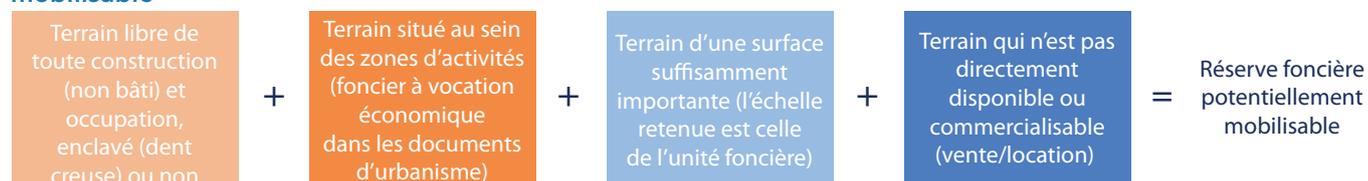
ANTICIPER L'OFFRE ET LA DEMANDE FUTURE DE FONCIER ÉCONOMIQUE : UNE ANALYSE PROSPECTIVE

L'offre future de foncier économique en région a été évaluée via deux types de recensement : le recensement, au sein des zones d'activité existantes, de réserves foncières potentiellement mobilisables à moyen terme puis le recensement de nouvelles zones d'activité, c'est-à-dire de projets futurs de zones inscrits dans les documents d'urbanisme. L'évaluation de la demande future de foncier, c'est-à-dire des besoins futurs de foncier, a été fondée, quant à elle, sur des projections de création d'emploi à l'horizon 2030.

200 HECTARES DE RÉSERVES FONCIÈRES POTENTIELLEMENT MOBILISABLES, À MOYEN TERME, AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉ

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 zones d'activité du dispositif SUD Foncier éco. Après vérification des résultats par le réseau territorial des CCI, le repérage s'est ensuite affiné via la prise en compte d'une définition plus précise de celles-ci et couvrant les quatre critères synthétisés dans la figure 7.

Figure 7 - Définition des terrains considérés comme étant de la réserve foncière potentiellement mobilisable



Ce travail de repérage a permis d'identifier un peu plus de 200 hectares potentiellement mobilisables à moyen-long terme dans les zones d'activité existantes en région – sur les 36 500 hectares de zones d'activités que compte la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces 200 hectares ne peuvent pas être considérés comme directement disponibles ou commercialisables à court terme. Ils peuvent 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 etc. ..., autant de freins concourant, à la non-mobilisation de ce foncier à court terme.

Il est également à noter que la moitié de ces 200 ha est sous maîtrise publique (Etat, Collectivités, Etablissements Publics ou organismes assimilés) et que les trois-quarts de cette surface foncière potentielle sont localisés dans le département des Bouches-du-Rhône qui dispose 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).

ENVIRON 3000 HECTARES DE NOUVEAUX PROJETS DE ZONES ÉCONOMIQUES PROGRAMMÉS AU SEIN DES DOCUMENTS D'URBANISME

En complément de l'estimation des réserves foncières qui pourraient encore être, sous certaines conditions, mobilisées au sein des zones d'activité existantes, l'analyse de l'offre future s'est poursuivie par le recensement de nouveaux projets de zones. Basé sur les documents d'urbanisme approuvés et les expertises des acteurs locaux, ce recensement a permis d'identifier environ 350 zones de projet à vocation économique, représentant une offre foncière potentielle estimée à 6 000 hectares dont un peu plus de la moitié correspond à des projets d'extension de zones déjà existantes et dont les $\frac{3}{4}$ (près de 5 000 hectares) se situent sur le seul département des Bouches-du-Rhône.

À ce stade, ces 6 000 hectares ne peuvent pas être considérés comme une offre foncière vierge de toutes activités et directement disponible. Plusieurs raisons à cela. Selon la base de données de SUD

foncier éco, on peut considérer tout d'abord que seule la moitié de ces 6 000 hectares, soit 3 000 hectares, peut véritablement être considérée comme une offre potentielle future, l'autre moitié étant déjà utilisée par des activités économiques (entreprises déjà implantées) et à ce titre, se trouve être déjà comptabilisée comme du foncier économique existant au sein de SUD foncier éco. Par ailleurs, compte tenu 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 abandonnés. Enfin, une partie de ces projets devra encore, pour voir le jour, être compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

ENTRE 500 ET 1500 HECTARES SERAIENT NÉCESSAIRES À L'HORIZON 2030

Parallèlement à l'estimation de l'offre future, un exercice d'une autre nature a été mené pour estimer les besoins futurs de foncier économique, c'est-à-dire pour estimer ce qu'il serait nécessaire à l'activité économique à l'horizon 2030. Il s'agit d'un travail de prospective dont la démarche a reposé sur plusieurs étapes.

La première étape a consisté tout d'abord à élaborer quatre scénarios d'évolution de l'emploi par secteur d'activité, pour la région dans son ensemble puis au sein des zones d'activité via l'application d'un « taux de répartition » de l'emploi sectoriel en zone d'activité. Au total, quatre scénarios ont été établis, allant de 50 000 emplois à près de 170 000 emplois créés.

La méthode retenue est économétrique (régression linéaire). Dans un souci de fiabilisation des résultats, des ratios techniques issus d'études locales ou nationales ont été privilégiées pour certaines activités économiques.

La dernière étape a consisté à estimer les besoins en foncier économique qui seraient nécessaires pour « accueillir » ces différentes projections d'emplois. Pour ce faire, deux hypothèses ont été retenues en matière de recyclage du foncier économique. La première hypothèse est celle d'un recyclage total du foncier libéré. Cette hypothèse est forte

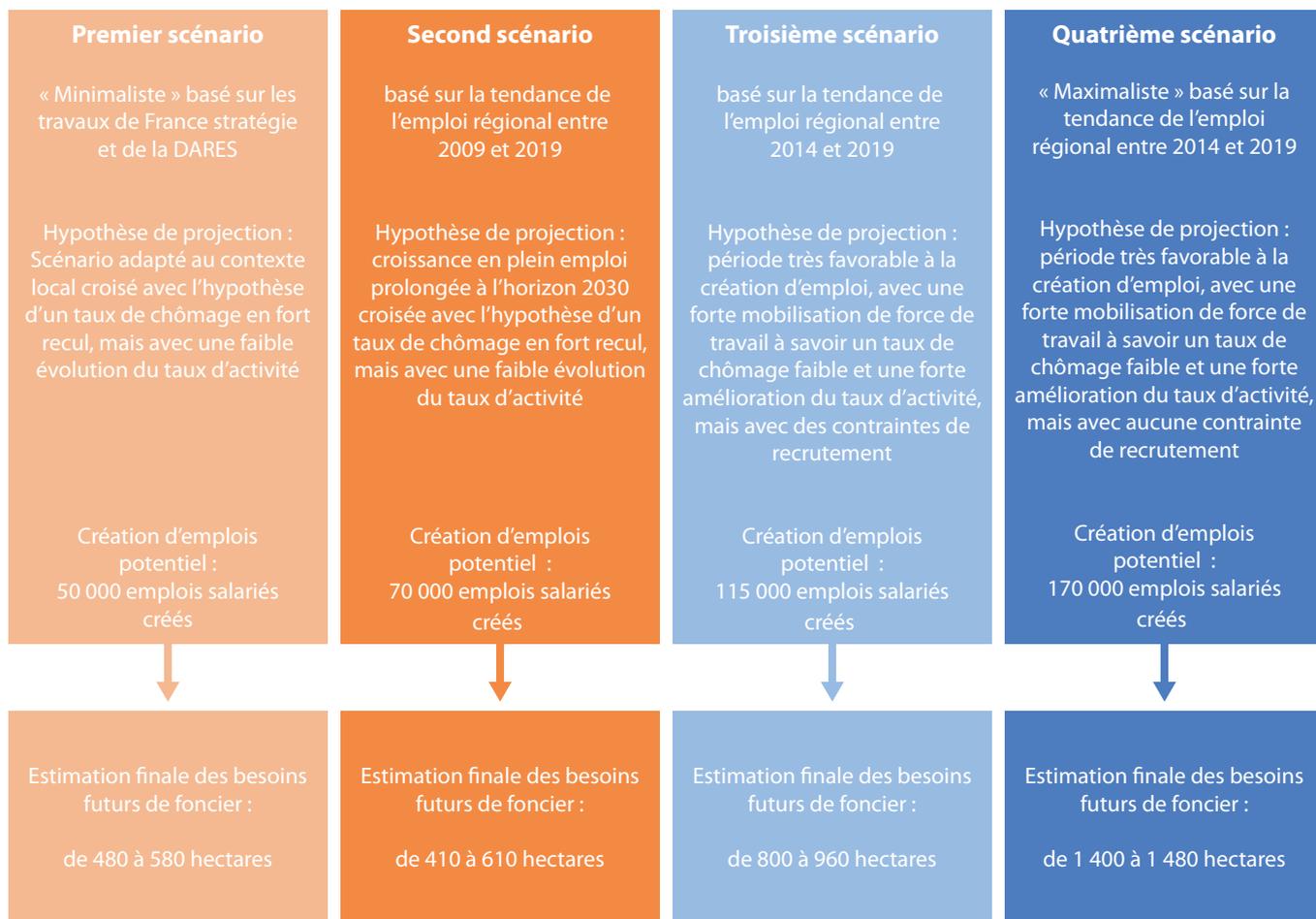
et assez peu probable. La seconde hypothèse a consisté à retenir une situation opposée, celle d'un recyclage intersectoriel nul. En d'autres termes, si un secteur d'activité détruit des emplois dans l'un des scénarios, la surface libérée est considérée comme non réutilisée par une autre activité. Sous cette hypothèse, seule la réutilisation du foncier pour une même activité est envisagée. Avec cette nouvelle hypothèse, les besoins sont augmentés en moyenne de 20 % avec une variabilité entre les scénarios comprise entre +10 % et +50 %.

Le tableau ci-dessous résume les principaux résultats obtenus.

Sous l'hypothèse, assez peu probable, d'un recyclage total du foncier libéré, les besoins en foncier varient selon les scénarios de 480 (scénario 1) à 1 400 hectares (scénario 4).

Sous l'hypothèse d'un recyclage nul (hypothèse 2), les besoins en foncier sont plus élevés et s'inscrivent dans une fourchette comprise entre 580 (scénario 1) et 1 480 hectares (scénario 4).

Figure 8 - Résumé des résultats des 4 scénarios obtenus d'estimation des besoins futurs de foncier à l'horizon 2030



Le partenariat entre les chambres consulaires, les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Cette étude a été réalisée par les CCI 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.

Fondé sur les principes de 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.

