

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 810



ÉCONOMIE

Juin 2019 • www.lau-ldf.fr

LES SAE : UNE VISION RENOUVELÉE DE L'OFFRE D'ACCUEIL DES ENTREPRISES EN ÎLE-DE-FRANCE

1450

SITES D'ACTIVITÉ RECENSÉS

32 060 ha

SOIT 12 % DE L'ESPACE URBANISÉ RÉGIONAL

600

COMMUNES FRANCILIENNES ONT AU MOINS UN SITE D'ACTIVITÉ

LES SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (SAE) FONT PARTIE DE NOTRE PAYSAGE, DANS LEQUEL ILS SONT PLUS OU MOINS BIEN INTÉGRÉS. ILS CONSTITUENT DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS TANT DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE QUE DE L'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL. S'ILS RESTENT CONFRONTÉS À LA PRESSION FONCIÈRE, À LA MAÎTRISE DE L'EXTENSION URBAINE, À LA TENDANCE VERS PLUS DE MIXITÉ, IL EST NÉCESSAIRE D'ASSURER LEUR MAINTIEN TERRITORIAL POUR RENFORCER LA DYNAMIQUE D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES.

La loi NOTRe, entrée en vigueur en 2016, confie aux régions la définition des orientations en matière de développement économique (art. 2). L'IAU îdF, qui accompagne la Région Île-de-France dans sa stratégie économique, présente dans cette Note un état des connaissances relatives aux sites d'activité économique (SAE) franciliens. Elle vient compléter la carte éditée en 2018, en cours de réactualisation, qui géolocalise des SAE avec leur dominante économique. Les SAE sont présents dans plus de 600 communes franciliennes. Bien reliés aux voies de communication majeures, ces sites répondent aux demandes de surfaces des entreprises, sur des emprises optimisant les fonctionnalités nécessaires à leurs besoins, et limitant également les nuisances directes pour les résidents (risque industriel, bruit, trafic de camions, pollution). Progressivement, ces plaques d'urbanisation monofonctionnelles construites hors tissu résidentiel ont souvent été englobées par les extensions urbaines ou sont devenues des entrées de villes. Parmi les autres facteurs déterminants de leur localisation : les grandes politiques d'aménagement des 60 dernières années et la desserte autoroutière.

LA LOCALISATION DES SAE AU SEIN DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

L'Île-de-France compte environ 1 450 sites d'activité économique, dont 34 quartiers d'affaires. Derrière ces chiffres se trouvent des situations très différentes, en termes de localisation, de « dynamisme », de surface, d'emploi, de secteurs d'activité, ou encore de mode de gestion. Leur surface totale de 32 060 ha représente 12 % de l'espace urbanisé francilien et environ 7 % des surfaces nationales de sites d'activité¹. Fin 2016, pour la moitié des communes ayant au moins un SAE, les emprises de ces derniers représentaient 10 % de la surface urbanisée communale.

MÉTHODOLOGIE

Cette Note offre une vision complète des sites dédiés à l'activité économique présents en Île-de-France en 2016, aménagés le plus souvent dans le cadre d'une opération d'aménagement par un agent économique privé ou public, puis commercialisés à des entreprises. Toutefois, cet inventaire ne traite pas des implantations isolées dans le tissu urbain constitué. Ce recensement géoréférencé s'appuie à la fois sur les résultats d'une enquête auprès des gestionnaires et acteurs locaux, d'une veille via diverses sources d'information (enquêtes, veille Internet, Mos, documents d'urbanisme locaux, etc.). Les sites étudiés recouvrent des vocations différentes : zones mixtes (pour lesquelles il n'est pas possible de dégager une dominante d'activité), zones artisanales, zones logistiques, zones industrielles, zones tertiaires et zones commerciales. Les sites y sont recensés sans seuil de surface, sauf pour les centres commerciaux et pour les plates-formes logistiques de la métropole. Les quartiers d'affaires font référence à une densité de m² de bureaux et non à une surface précisément délimitée au sol.

UNE HISTOIRE DE L'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Des espaces particuliers destinés à l'implantation d'activités de production (ateliers et usines), préalablement définis par des procédures d'acquisition, se sont développés dès les années 1950 avec les zones industrielles, puis les zones d'activité économique à la fin des années 1960. La pression foncière au sein de la zone centrale conduira au desserrement en zone périphérique. Le commerce de masse, le développement des services vont à leur tour requérir des besoins fonciers avec le développement de zones tertiaires, de grandes zones commerciales et des centres commerciaux, mais également de grandes zones logistiques dans la dernière période, sans oublier les grands services urbains d'énergie et d'eau. La multiplicité et les changements de vocation des zones, la restructuration des parcs d'activité, la réalisation de quartiers mixtes exigent une étude plus large et plus fine de l'accueil des entreprises et des enjeux posés, à laquelle ce travail de suivi des lieux d'implantation contribue.

Et cette proportion peut dépasser 50 % dans près de 20 communes franciliennes telles Rungis, Gennevilliers ou Cergy-Pontoise. C'est aussi le cas de communes de moins de 2 000 habitants, comme Gazeran avec la zone d'activité de Bel Air-La Forêt qui vient en continuité du sud de Rambouillet, ou de Puisseux-Pontoise avec son nouveau parc d'activité de 50 ha à La Chaussée-Puisseux.

Une dominance des zones mixtes

Une majorité des sites accueille une mixité de fonctions d'entreprises : 780 sites, soit 55 % du nombre et des surfaces des SAE franciliens. En revanche, certaines activités ont besoin de foncier important et d'un seul tenant comme les industries lourdes du secteur de la production automobile et de l'énergie. C'est pourquoi les sites dédiés au secteur industriel représentent près de 16 % (5 320 ha) des surfaces, mais moins de 10 % des sites. Les zones commerciales (16 %) sont réparties relativement équitablement dans chacun des départements, avec des surfaces plus réduites à Paris et dans les Hauts-de-Seine (8 % chacun). Il s'agit de centres commerciaux et de linéaires commerciaux présents au sein du tissu constitué, mais on distingue sur la carte quelques zones commerciales très étalées comme La Plaine Saint-Pierre à Coulommiers (75 ha) ou Pariswest à Maurepas (112 ha).

Les 50 très grands sites d'activité de plus de 100 ha totalisent près de 9 000 ha, soit 27 % environ des surfaces des SAE pour seulement 3 % des sites de la région. Les plus récents sont les sites logistiques de l'est et du sud franciliens, par exemple le Distripôle Paris Val Bréon à Châtre (184 ha). Les plus vastes emprises restent les sites portuaires de Gennevilliers et Bonneuil.

La moitié des sites recensés n'excède pas 10 ha et représente 10 % des surfaces des sites d'activité franciliens. On y retrouve les zones artisanales, commerciales et de nombreuses zones mixtes en cœur d'agglomération comme dans le périurbain.

La grande couronne en tête de l'offre d'accueil

Les trois quarts des sites d'activité, soit 1 045, sont localisés en grande couronne. La Seine-et-Marne concentre un quart de ces sites économiques franciliens. Une proportion à mettre en regard de la surface de ce département, qui représente près de la moitié de l'espace régional, pour seulement 11,5 % de sa population et 7,9 % des emplois².

Les autres départements sont par ordre décroissant : l'Essonne (270 sites), les Yvelines (230) et le Val-d'Oise (195). Ces sites d'activité parsèment la grande couronne, tantôt dans les pôles de centralité identifiés dans le schéma directeur régional d'Île-de-France (Sdrif), comme Provins, Dourdan, ou encore Magny-en-Vexin, tantôt isolés dans le périurbain et avec des développements très contrastés.

Paris et les départements de petite couronne se caractérisent par la très forte concentration des 34 quartiers d'affaires principaux d'Île-de-France. Les entreprises qui s'y localisent recherchent les bénéfices de la centralité et la proximité des réseaux

lourds de transport public. Les autres typologies de sites d'activité sont encore présentes avec près d'un quart des surfaces et des sites franciliens. Ces sites se trouvent aujourd'hui sur la boucle nord des Hauts-de-Seine, dans le Val-de-Marne en Seine amont, et autour de l'aéroport d'Orly, avec le marché international de Rungis et les zones d'activité liées. Les territoires de l'est de la métropole offrent encore un nombre conséquent de zones d'activité, industrielles, commerciales ou artisanales, même si des territoires connaissent une profonde mutation, notamment avec l'accélération du renouvellement urbain à proximité des projets de gares du Grand Paris. Le maintien des sites existants en cœur d'agglomération est un enjeu fort, pour conforter le dynamisme économique local et régional. Il est aujourd'hui défendu par de plus en plus de collectivités territoriales de la zone dense, telles que Grand-Orly Seine Bièvre, et les acteurs économiques comme les chambres de commerce et d'industrie. Elles pointent la nécessité d'y maintenir une offre diversifiée pour répondre aux besoins de nombreuses TPE et PME, mais aussi de préserver la diversité des emplois offerts aux Franciliens.

LA DESSERTE ROUTIÈRE MISE EN RELIEF...

La concentration de l'emploi au cœur de l'agglomération, portée par les secteurs présentiel et tertiaire, cache parfois la forte variété de l'offre d'accueil d'entreprises à l'échelle régionale. La géographie des SAE révèle l'organisation spatiale du système économique telle qu'elle résulte de l'histoire industrielle de la région, avec une localisation privilégiée le long des fleuves, et des enjeux contemporains.

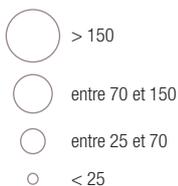
Les infrastructures routières et autoroutières sont un autre élément majeur d'explication de la localisation de nombreuses SAE en proche et grande couronne, le niveau de desserte routière restant l'un des premiers facteurs d'implantation des entreprises. On retrouve donc de nombreuses SAE le long de radiales comme l'A1 reliant l'agglomération au nord de l'Europe, l'A4. Au niveau des rocades, l'A86, puis la Francilienne, sont des infrastructures qui ont permis aux territoires concernés de développer une offre d'accueil pour des entreprises se desserrant depuis Paris et le cœur de l'agglomération. Même si ce phénomène est moins puissant aujourd'hui, l'offre routière et autoroutière reste un levier de développement économique majeur pour les territoires pas ou mal desservis par un réseau maillé de transports collectifs.

... en particulier pour les sites industriels...

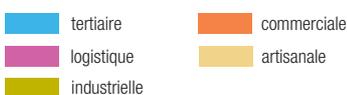
Malgré la mutation du système économique du cœur de l'agglomération parisienne, des sites historiques d'accueil d'activités industrielles restent identifiés, comme Seine amont avec des grands groupes comme Sanofi. Souvent, ces sites industriels sont, plus que d'autres encore, occupés entièrement par un seul établissement. C'est notamment le cas pour l'industrie automobile, avec Renault à Flins, Peugeot à Poissy, ou encore pour de grands services structurants liés à l'énergie ou au traitement des eaux et déchets : la raffinerie de Grandpuits près

LES SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (SAE) EN ÎLE-DE-FRANCE

Classification de la surface en hectare



Dominante d'activité



Sans dominante d'activité



Emprise mono-entreprise



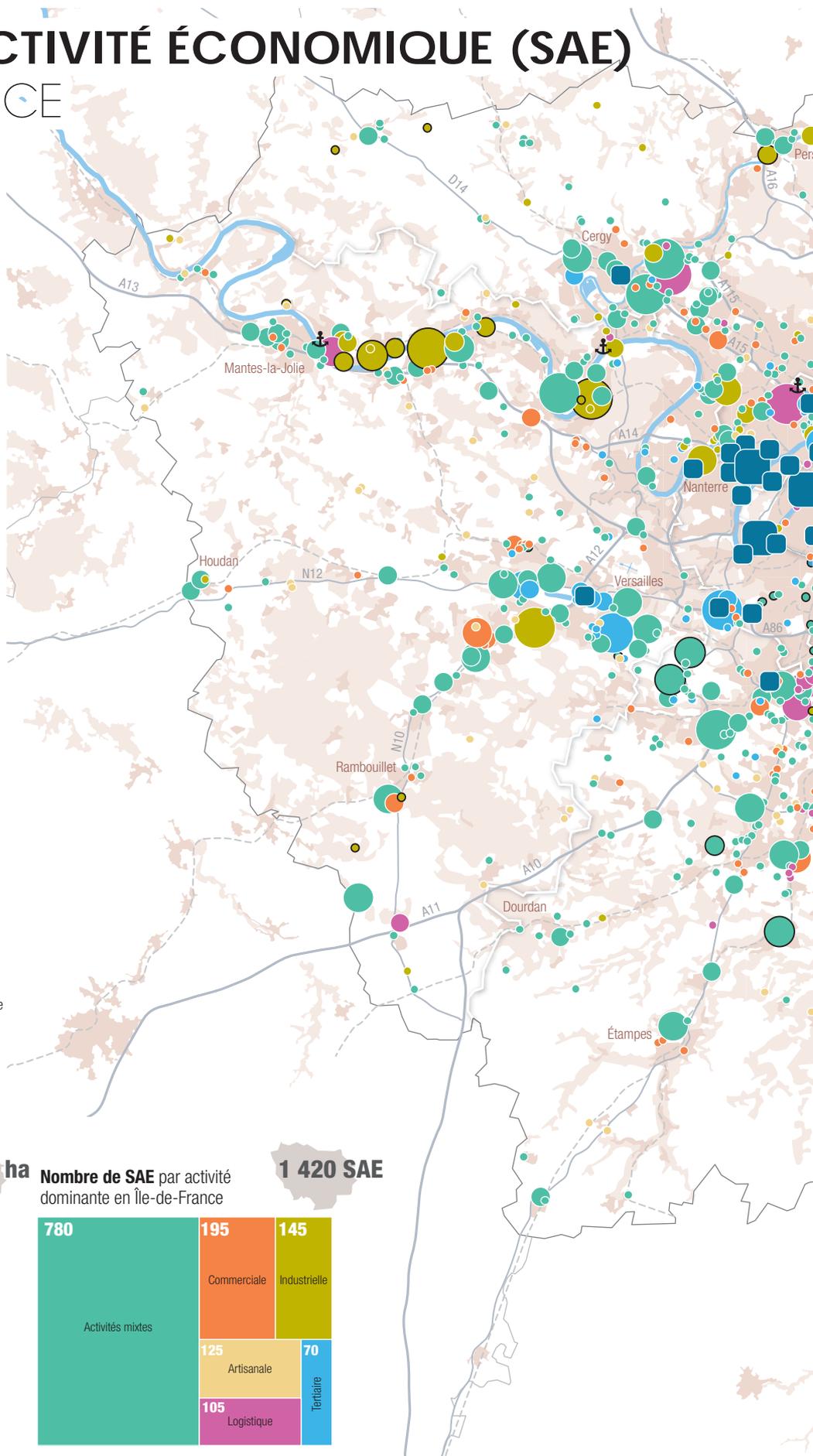
34 quartiers d'affaires* 21 millions de m² de bureaux



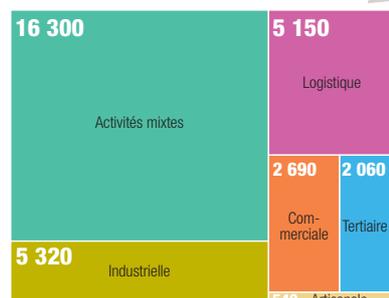
*Est défini comme quartier d'affaires un espace urbain aménagé remplissant les critères suivants :

- proportion des bâtiments à usage de bureaux supérieure à 50 % de l'ensemble du cadre bâti ou de la superficie du terrain ;
- surface minimale de 200 000 m² de bâtiments à usage de bureau ;
- proportion de salariés supérieure à celle des autres catégories de parties intéressées, telles que les habitants, visiteurs ou acheteurs, fréquentant le quartier d'affaires.

Fond de plan

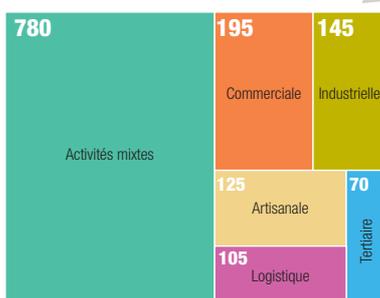


Surface des SAE (en ha) par activité dominante en Île-de-France

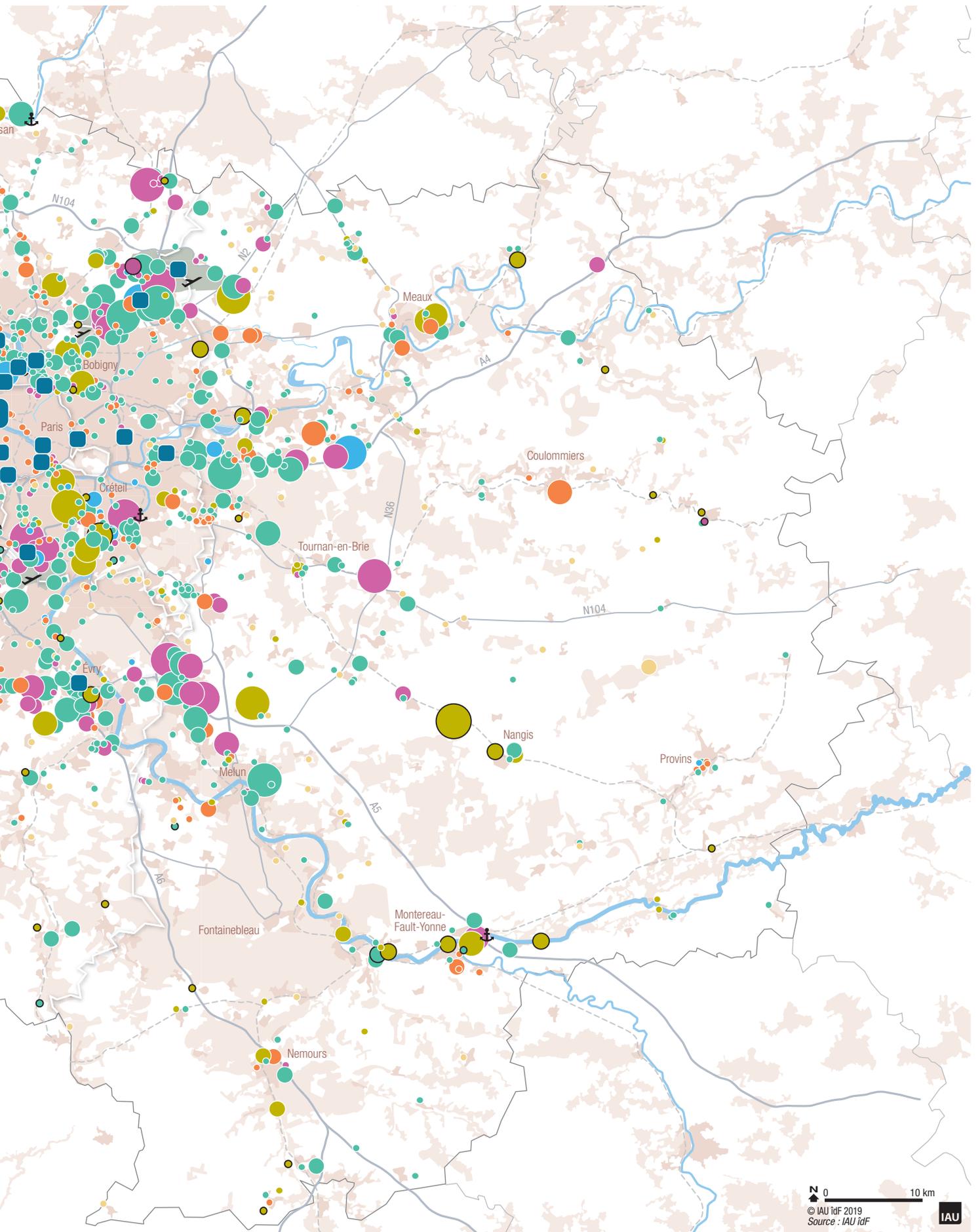


32 060 ha

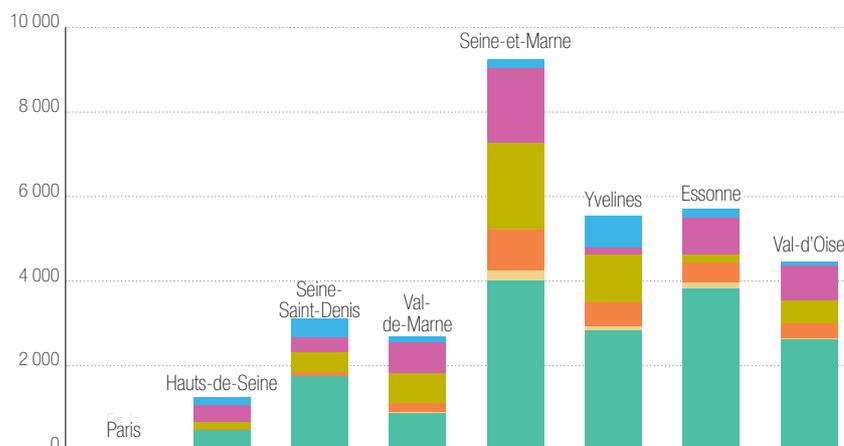
Nombre de SAE par activité dominante en Île-de-France



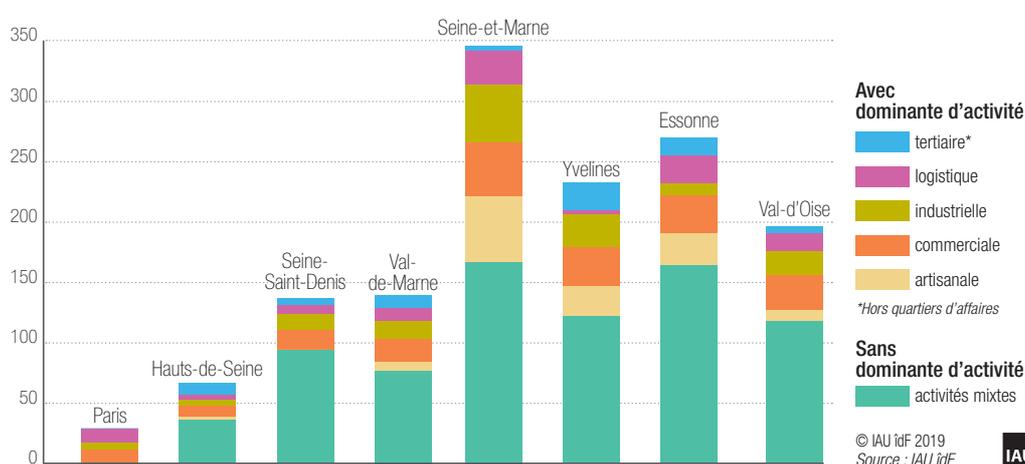
1 420 SAE



Répartition de la surface (en ha) des SAE par type et par département



Répartition du nombre de SAE par type et par département



de Nangis, l'usine d'épuration à Valenton. On constate toutefois que ces sites monofonctionnels évoluent pour ne plus être le lieu d'une seule entreprise, mais plutôt celui d'un donneur d'ordres avec ses sous-traitants ou partenaires.

... et pour la logistique portée par l'e-commerce

Il en va de même pour la logistique dont les besoins en surface d'entreposage augmentent avec la transformation des modes de consommation et l'essor du e-commerce, qui évoluent vers la diversité croissante de produits et l'efficacité en flux et en temps de l'approvisionnement des habitants et des entreprises. Ainsi les emprises cumulées de ces sites ont progressé pour atteindre 5 150 ha (15% des surfaces SAE) répartis sur plus de 100 sites, soit une surface moyenne de 50 ha. On y retrouve les zones industrialo-portuaires comme à Gennevilliers (près de 400 ha) ou Bonneuil (185 ha), des sites récents comme le parc d'activité des Tulipes à Gonesse avec l'entrepôt de Vente-privée.com, le tripôle Paris Val Bréon de 185 ha à Châtres. Des surfaces importantes se sont développées à proximité et sur la plate-forme aéroportuaire de Paris-Charles-de-Gaulle avec des acteurs nationaux ou internationaux de la messagerie express comme Fedex, Chronopost, mais aussi du fret aérien avec

le groupe Bolloré, Air France KLM, et de nombreuses autres entreprises. Le sud de l'Île-de-France, avec la Francilienne et l'A5 en support, voit aussi s'organiser l'accueil de grandes zones logistiques. Dernièrement, l'installation d'Amazon à Brétigny confirme l'attractivité de la région pour cette filière.

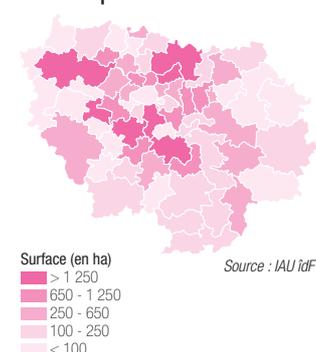
LES INTERCOMMUNALITÉS, ACTEURS PUBLICS POUR CES SITES STRATÉGIQUES

La loi NOTRe a confié aux régions l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie de développement économique³, mais limite leur rôle en matière de foncier économique et d'immobilier d'entreprise. Proches du terrain, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les établissements publics territoriaux (EPT)⁴ se sont vus attribuer les compétences de création, aménagement et gestion des zones d'activité économique. Ceci devrait avoir des impacts sur l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises.

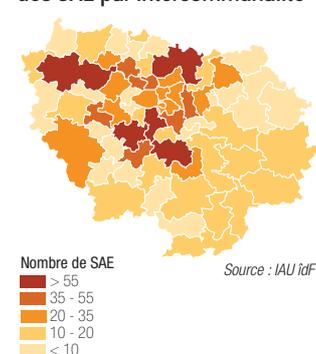
Un quart des surfaces concentrées sur cinq intercommunalités

Désormais, les intercommunalités franciliennes se trouvent en charge d'un nombre très variable de sites d'activité sur leurs territoires respectifs.

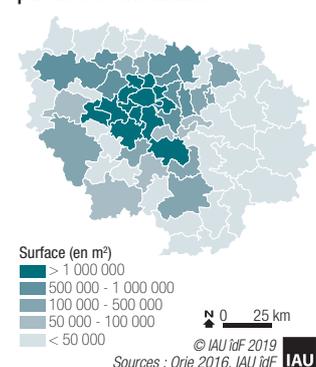
Répartition de la surface des SAE par intercommunalité



Répartition du nombre des SAE par intercommunalité



Parc des bureaux par intercommunalité



Parmi celles qui en accueillent le plus, tant en nombre qu'en surface cumulée, on trouve : Grand Paris Seine & Oise du fait de ses grands sites industriels, Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (8,7 % des surfaces franciliennes et une organisation stratégique de la filière logistique), ou encore Paris-Saclay (5,8 % des surfaces), mais aussi le nombre le plus élevé de SAE (84) dont la zone d'activité de Courtabœuf de 270 ha. Se distinguent aussi la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France qui tire profit de Paris-Charles-de-Gaulle, et l'établissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre grâce à Paris Orly et au marché international de Rungis. Dans le contexte de mondialisation, ces secteurs proches de l'agglomération centrale, multimodaux, mais dont la desserte ferrée doit être renforcée, sont attractifs pour les entreprises de logistique comme pour les entreprises internationalisées. Contrairement à d'autres, ces territoires sont moins impactés par la pression foncière du fait des contraintes aéroportuaires qui limitent la construction de logements. Prises ensemble, ces cinq intercommunalités concentrent un quart des surfaces de sites d'activité franciliens.

L'attractivité tertiaire toujours au centre-ouest

En Île-de-France, un emploi sur deux se concentre dans un bureau. La localisation des immeubles de bureaux est donc un levier de développement. L'important stock et l'attractivité actuelle du parc tertiaire restent dominés par Paris et le secteur des affaires de l'ouest incluant la Défense. Ces deux pôles, qui accueillent des fonctions à forte valeur ajoutée, représentent la moitié du parc francilien. En proche couronne, les EPT limitrophes de Paris, Plaine Commune en tête, accueillent cependant au moins 1 million de m² de bureaux, les entreprises ayant enjambé le périphérique d'autant plus facilement qu'il existe une offre de transports en commun (métro, RER, tramway). Les opportunités nées de la mise en œuvre du Grand Paris Express renforceront des pôles tertiaires naissants, comme le parc Icade et Cœur d'Orly au nord de l'aéroport, et donneront également naissance à de nouveaux pôles, mais pas pour l'ensemble des quartiers de gare.

En grande couronne, les pôles tertiaires sont peu nombreux et s'appuient soit sur des implantations nées de la politique d'aménagement du territoire, comme à Saint-Quentin-en-Yvelines ou Val d'Europe, soit sur des spécialisations économiques (place aéroportuaire de Paris-Charles-de-Gaulle pour Roissy-CDG et Paris Nord 2, R&D pour Paris-Saclay, zone d'influence de la Défense pour Bezons, voire Argenteuil, etc.).

QUELLES PERSPECTIVES POUR LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ENTREPRISES ?

Si les surfaces consacrées à l'accueil des entreprises sont importantes dans la région, leur localisation et surtout la dynamique d'évolution interrogent aujourd'hui. C'est particulièrement vrai pour le cœur de l'agglomération, où les capacités d'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, logistiques, ou de gestion des déchets s'effondrent sous la pression foncière. Cette diminution du foncier en zone dense accroît la concurrence entre différentes fonctions économiques, mais surtout repousse plus loin des activités essentielles au fonctionnement économique du cœur de l'agglomération. La mixité habitat/activité économique n'est pas partout la solution à cause des nuisances. Il est donc essentiel de traiter le sujet clé du foncier économique, qui implique un travail collectif à différentes échelles géographiques.

Dans cette perspective, il apparaît stratégique de lancer l'élaboration collective, avec les acteurs publics et privés, d'un schéma régional des SAE. La smart plate-forme régionale pourrait être mobilisée pour faciliter la contribution à ce schéma afin d'assurer le partage des informations et des analyses. ■

Laurence Nologues, économiste,
département Économie (Vincent Gollain, directeur)

1. Elles sont estimées à 450 000 ha à l'échelle de la France lors du Grenelle de l'environnement [Cerema, 2014].
2. Données population et emploi issues de l'Insee RP 2014.
3. Le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation de la région Île-de-France (SRDEIF) a été voté par le conseil régional le 14 décembre 2016.
4. Depuis la mise en place du schéma régional de coopération intercommunale le 1^{er} janvier 2017, toutes les communes franciliennes appartiennent soit à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), pouvant être une communauté d'agglomération ou communauté de communes, soit à un établissement public territorial (EPT) au sein de la métropole.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

REDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Noémie Le Grand

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris, Inès Le Meledo

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU Île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144
ISSN ressource en ligne
2267-4071



www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- Adam Muriel, Cormier Thomas, Gobled Laurie, « Vers un développement urbain raisonné et durable », *Note rapide*, n° 797, IAU îdF, janvier 2019.
- Cerema, *Zones d'activité en périphérie : les leviers pour la requalification*, décembre 2014.
- Roger Renaud, « L'immobilier de bureau dans un nouveau cycle de production », *Note rapide*, n° 760, IAU îdF, novembre 2017.
- *Quelle place pour les activités économiques dans les politiques foncières et les projets d'aménagement ?*, rapport du groupe de travail, ORF, mai 2018.
- Saigault Jean-François, *Zones et parcs d'activités économiques en Île-de-France, volume 1 : situation, évolution du parc de ZAE et PAE*, IAU îdF, novembre 2018.
- Vitte Pierre, *ZAE en Île-de-France. Comment conforter le rôle essentiel des quartiers d'activités dans l'économie francilienne ?*, CCI Paris Île-de-France, 2018.

Sur le site de l'IAU îdF

Rubriques Économie & société, et Territoires économiques, Industrie et services : analyse et débat, publications, cartes interactives, vidéos.



devient



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

