

## Les zones d'activités économiques en Ile-de-France

L'extraordinaire développement des Zones d'activités économiques (ZAE), observé au cours des dernières décennies est, parmi d'autres, un indicateur pertinent du très grand dynamisme du système productif francilien. Cependant, ce marché présente aujourd'hui des handicaps qui devront être surmontés, afin de réaliser une meilleure adéquation entre l'offre et la demande des entreprises, mais aussi et surtout pour affirmer la position de l'Ile-de-France dans le contexte économique européen et international.



ZAE de Courtabœuf (91).

P. Guignard, La Documentation française, Médiathèque Iaurif

L'Ile-de-France dispose actuellement d'un parc de zones d'activités conséquent (près de 1 000 ZAE totalisant 18 000 ha bruts), dont le développement est récent. En effet, plus de 80 % du parc a été réalisé depuis 1965 (date de mise en place du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (SDAURP)). Le schéma directeur de 1994 autorisait le développement de 230 ha cessibles supplémentaires par an. Entre 1990 et 1999 il s'est réalisé de fait, chaque année, 280 ha cessibles supplémentaires en moyenne et il s'en est consommé 250 par an.

### Un développement spatial fortement polarisé

Ce développement est spatialement très polarisé car 75 % du parc des ZAE et près de 90 % de la superficie totale affectée à celles-ci sont concentrés dans les zones urbaines et périurbaines. Les villes nouvelles ainsi que les communes urbanisées environnantes y ont largement contribué. De même, certains centres urbains et agglomérations secondaires, tels que Mantes, Melun ou Meaux, ont favorisé le déploiement de zones d'activités. Cependant, et c'est un phénomène plus récent, de nombreuses initiatives locales ont

accentué la vocation économique des communes rurales, jusqu'alors peu enclines à la réalisation de structures d'accueil pour activités.

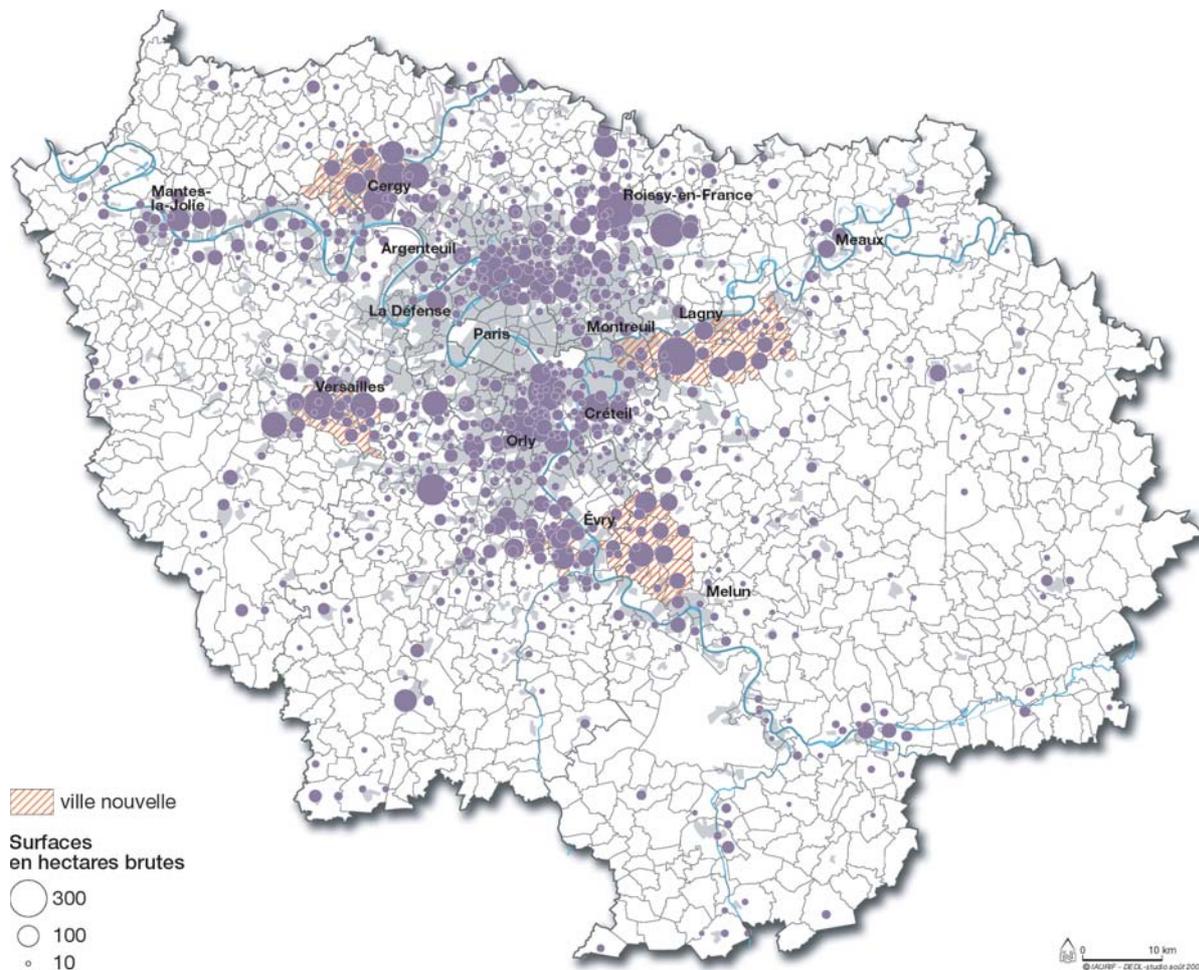
Ce développement, qui correspond à une demande des entreprises, manifeste une logique d'extension de l'agglomération centrale «glissant» des zones urbaines denses vers ses franges, puis vers des secteurs plus périphériques. Il repose sur l'existence d'axes traditionnels de développement et sur la présence et/ou la mise en place de grandes infrastructures de transport. Cependant, le développement des ZAE, principalement en grande couronne, n'a pas empêché l'installation d'établissements hors de ces zones, sur des sites éloignés ou non des centres urbains.

Avant 1950, le choix d'implantation des entreprises s'appuyait sur l'offre existante, issue généralement d'un développement «spontané». Par contre, à partir des années 60, et notamment de la mise en place du Schéma directeur, le développement des ZAE a dû tenir compte de nouvelles exigences et contraintes en matière d'urbanisme.

En effet, le schéma directeur a partiellement contribué à une certaine régulation du marché en s'appuyant, d'une part sur la mise en place de la procédure d'agrément en matière d'implantation des entreprises, et d'autre part, sur la définition de nouveaux espaces

**Les zones d'activités économiques en Ile-de-France**

Localisation des ZAE existantes en Ile-de-France



affectés aux activités (notamment dans les villes nouvelles).

Actuellement, la répartition spatiale des zones d'activités existantes à l'échelle régionale fait apparaître (voir la carte ci-dessus) :

- **Un déséquilibre entre l'est et l'ouest de l'Ile-de-France**: la partie occidentale étant moins intéressée par le développement de ZAE. À l'ouest, elles sont essentiellement localisées dans le nord des Hauts-de-Seine, la vallée de la Seine (Yvelines), sur le pôle de Clamart / Vélizy-Villacoublay / Saint-Quentin-en-Yvelines et enfin, dans une moindre mesure, à Cergy-Pontoise.
- **Une concentration des ZAE appuyée sur trois axes principaux de développement** : un axe Nord (Cergy-Pontoise / Roissy, incluant notamment les communes d'Argenteuil, Gennevilliers et Saint-Denis) ; un axe Sud (Saint-Quentin-en-Yvelines / Évry / Sénart, incluant le pôle de Saclay et de Massy), un axe Est (Massy / Marne-la-Vallée, incluant les communes localisées autour de l'aéroport d'Orly ainsi que celles de Créteil, Bonneuil-sur-Marne ou encore les communes industrielles d'Ivry-sur-Seine et de Vitry-sur-Seine...)

**Les disponibilités : un stock considérable**

Par rapport à un parc existant de 18 000 ha, l'offre foncière disponible en 2001 représente près de 2 000 ha répartis dans 338 zones d'activités, ce qui équivaut à un doublement du stock par rapport à 1989 (1 000 ha). Le stock était de 1 600 ha en 1993, répartis dans 230 zones. Depuis plus de 25 ans, jamais l'Ile-de-France n'avait atteint un tel niveau de disponibilités. La localisation actuelle de ces stocks se caractérise à la fois par une dispersion géographique et une forte polarisation

**Les zones d'activités économiques en Ile-de-France**

de l'offre (liée à un renouvellement conséquent sur certains pôles disposant déjà de potentialités importantes). Ainsi, en 2001, cinq secteurs géographiques concentrent les trois quarts du stock régional (soit 1 500 ha) :

- **20 % pour le pôle de Sénart / Évry** (et communes limitrophes) et les abords de la sud de la Francilienne ;
- **plus de 10 % dans le secteur de Roissy**, dans un rayon de 10 à 15 km autour de l'aéroport ;
- **près de 20 % sur l'axe Vallée de la Seine-Aval** (dans le département des Yvelines entre Achères et Bonnières-sur-Seine / Cergy-Pontoise) ;
- **10 % du stock sur l'axe Saint-**

**Quentin-en-Yvelines / Plateau de Saclay / Massy ;**

- **10 % enfin pour la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et ses environs.**

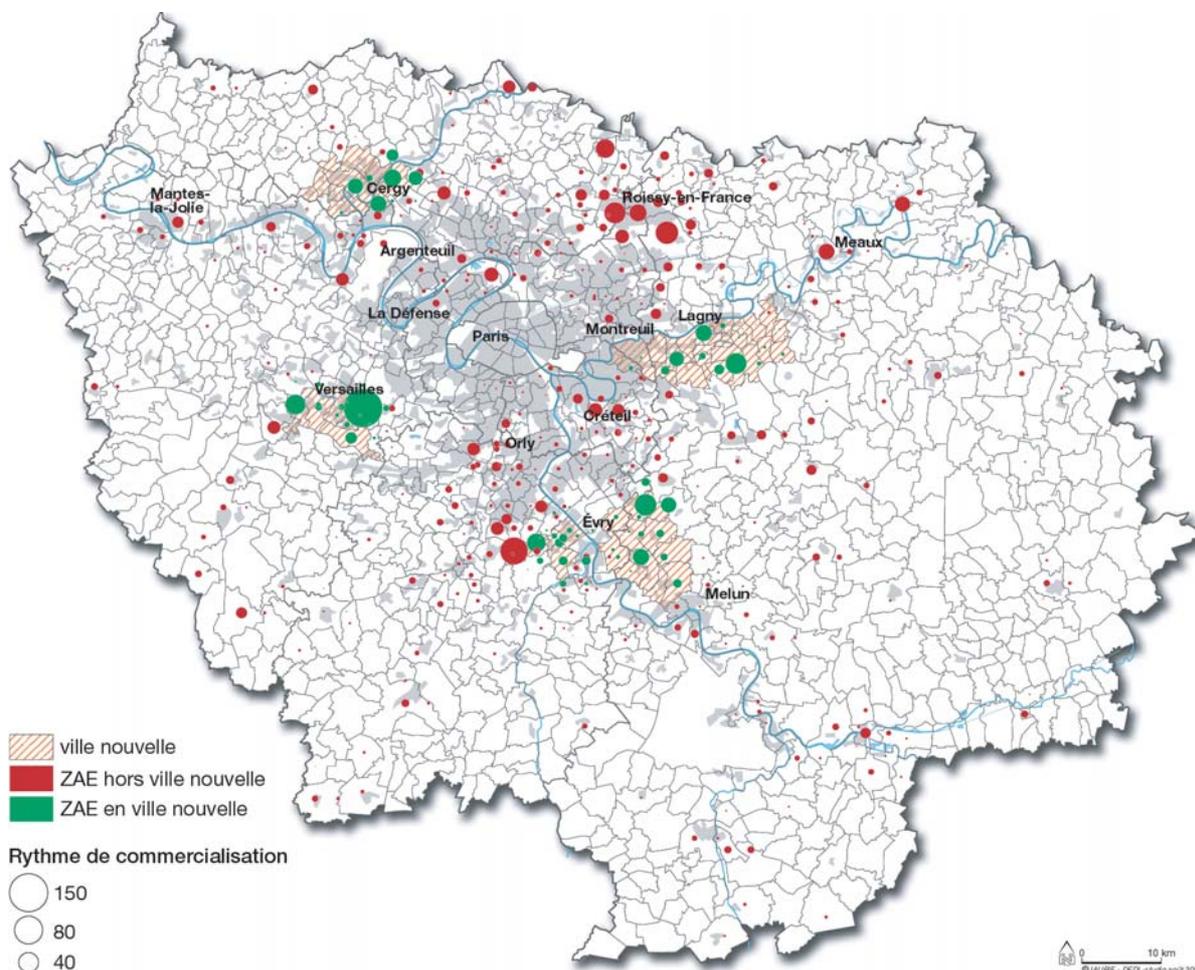
Ailleurs, l'offre disponible est diversement répartie avec quelques pôles à forte concentration de ZAE, notamment dans les petites et moyennes agglomérations ou centres urbains situés en milieu rural: Montereau-Fault-Yonne, Meaux et autres villes situées le long de certains axes routiers tels que la RN20 (Étampes, Étrechy), la RN34 (Coulommiers), ou encore la RN12 (Houdan)... À noter également une polarisation de l'offre sur les com-

munes de Bruyères-sur-Oise, Persan, Champagne-sur-Oise.

**Un marché «actif» mais fluctuant**

Les fluctuations du marché des ZAE et des rythmes de commercialisation observés sur une longue période traduisent clairement l'impact des crises économiques successives. Le niveau de transactions observé sur 35 ans représente en moyenne 270 ha/an, avec d'importantes variations selon les années. Les rythmes enregistrés au cours de la période 1980-2000 apparaissent dans les tableaux ci-contre.

Répartition spatiale des transactions dans les ZAE (cumul des ventes de terrains, 1989-1998)



Rythme de commercialisation dans les ZAE d'Ile-de-France (en ha, 1965-2000)



Les différences d'intensité sont d'abord le fait des variations de la conjoncture économique générale mais, également, de phénomènes « locaux » transitoires, cycliques ou durables dans le temps : qu'il s'agisse d'éléments « extérieurs » (localisation, existence de zones concurrentielles, émergence de pôles de développement attractifs...), ou propres à la ZAE (organisation générale, vocation spécifique du site ou des terrains restant à commercialiser, génération de la zone, rationalité de l'aménagement, politique commerciale, adéquation réelle entre l'offre et la demande...).

On peut noter en particulier que l'Ile-de-France a fréquemment enregistré (dans 75 % des cas) des rythmes de commercialisation de faible intensité et bien inférieurs à la moyenne régionale. Ainsi, la situation observée ces dernières années, notamment durant une période de conjoncture économique défavorable (1992 et 1998), n'est pas exceptionnelle.

En revanche, les ventes observées entre

1986-1991 ont revêtu un caractère exceptionnel.

En 1999, le volume global des transactions a été en progression (317 ha) et d'importants mouvements se sont opérés vers certaines ZAE. Cette tendance est confirmée en 2000, où l'Ile-de-France réalise un volume de transactions très élevé (550 ha), se rapprochant des résultats obtenus dans les années 1989-1990 (avoisinant les 600 ha/an).

Sur cette dernière période, il faut noter toutefois que le volume de ventes de terrains dans les ZAE demeure extrêmement lié à d'importantes transactions réalisées sur des sites traditionnellement attractifs. Par ailleurs, certaines transactions ont concerné des entreprises recherchant de grandes emprises foncières (notamment dans le domaine de la logistique qui représente près de 40 % des transactions réalisées ces dernières années). Toutefois, en dépit d'un volume global de transactions satisfaisant, de nombreuses ZAE ont connu des difficultés

de commercialisation, et n'ont parfois accueilli aucune entreprise durant plusieurs années.

**Une très forte concentration géographique des transactions depuis dix ans**

Au total, il apparaît que certaines ZAE de référence et certains territoires ont su, mieux que d'autres, répondre à l'attente des entreprises, et ce, quelle que soit par ailleurs la conjoncture économique. Depuis dix ans en effet, 70 % des transactions représentant 2 000 ha de terrains commercialisés se sont effectuées sur six territoires seulement.

Ce sont des secteurs stratégiques, les villes nouvelles, des secteurs géographiques en position de carrefour, constituant généralement des « portes d'entrée » en Ile-de-France. Il s'agit de la région de Roissy / Aéroport Charles de Gaulle, de Marne-la-Vallée, de la Francilienne Sud (incluant les villes nouvelles d'Évry et de Sénart), du pôle de Massy-Aéroport d'Orly / Créteil, et enfin de Saint-Quentin en Yvelines et de Cergy-Pontoise. L'impact en terme d'emploi est aussi important et les mouvements d'entreprises observés vers ces sites sont significatifs.

Les autres transactions concernent les zones liées au développement d'une importante agglomération telles que Melun, Meaux, Montereau-Fault-Yonne, Mantes, Rambouillet... Et des zones à rayonnement local, principalement situées dans de petites agglomérations de la zone périphérique,

Rythme de commercialisation des ZAE en Ile-de-France (en ha, 1980-2000)

Année	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
TOTAL RIF	200,6	125,1	153,7	149,1	182,1	177,9	261,6	299	536,2	598,45	608,12	369,45	211,6	168,38	139,61	189,62	179,41	151,34	173,27	317,12	544,5

**Les zones d'activités économiques en Ile-de-France**

essentiellement des bourgs ruraux. Ces derniers secteurs concentrent un nombre important de ZAE, mais il s'agit là de micro-marchés développés en réponse à une demande locale, et dominés par l'artisanat avec la présence de PME-PMI.

**Des handicaps persistants**

L'Ile-de-France bénéficie aujourd'hui d'un stock important qui permet de répondre à plusieurs types de demande : locale, régionale et extra-régionale. Il existe une grande diversité de sites et de vocations. Plus du 4/5 des zones d'activités étant mixtes, elles offrent de nombreuses combinaisons possibles selon les cas : entrepôt, artisanat, commerce, tertiaire (excepté le commerce), avec une gamme étendue de prix présentant des écarts importants : de 0,15 euros HT/m<sup>2</sup> à 230 euros HT/ m<sup>2</sup>. Cependant, ce stock demeure globalement mal adapté.

**En qualité :** l'offre « haut de gamme », notamment, est très insuffisamment développée tandis que s'accroît le développement de ZAE « standard ». Ceci est préjudiciable pour le segment international du marché, très sensible à la fonction « image »...

L'Ile-de-France ne semble pas, de ce point de vue, être leader dans l'accueil d'entreprises internationales recherchant des possibilités d'implantation (emprises foncières) en ZAE (et d'ailleurs hors ZAE). Mais cette carence concerne également des entreprises franciliennes qui ont des exigences de qualité.

**En taille (pénurie de ZAE de grandes surfaces) :** à noter l'insuffisance d'une offre pour de grandes emprises foncières, un handicap d'autant plus accru que seules les villes nouvelles ont

jusqu'alors su répondre aux besoins d'une telle demande, et que pour certaines, les potentialités s'amenuisent.

**En services (beaucoup de zones demeurent mal adaptées notamment à des activités tertiaires qui représentent aujourd'hui les deux tiers des transactions) :** déficit souvent de référence urbaine avec ce que cela implique en terme d'offre de services, de restauration, commerces, d'animation et, ce qui est essentiel, de choix entre ces services, dans un rayon proche.

**En capacité à répondre à des activités spécifiques.** Le caractère mixte d'un grand nombre des ZAE les rend inadaptées aux exigences d'activités particulières telles que, la logistique, les activités « nuisantes » ou encore à la haute technologie. Le cas le plus significatif est celui de l'absence de réseaux viaires adaptés à la logistique qui entraîne la dégradation des sites et de l'environnement ainsi que des conflits d'usage.

**Un affaiblissement des potentialités en villes nouvelles**

30 ans après leur création, les villes nouvelles bénéficient d'une image de marque forte et sont des pôles privilégiés de développement, attirant vers elles des entreprises de renom. Elles apparaissent aujourd'hui comme une référence en terme d'accueil d'entreprises, notamment en raison de la réussite des politiques commerciales préconisées par les Établissements publics. Elles constituent « le fer de lance » du développement des ZAE en Ile-de-France : 2 600 ha ont été commercialisés, soit un tiers des ventes régionales recensées au cours de la même période.

Les villes nouvelles qui détiennent encore 30 % du stock régional, offrent

une large gamme de possibilités d'implantation pour les entreprises avec un choix de produits et d'opérations immobiliers complet : des quartiers d'affaires à vocation tertiaire et des parcs technologiques, des terrains à construire en réponse à une demande locale, régionale et extra-régionale (zones industrielles et d'entrepôts, zones artisanales...), et, enfin, des opportunités foncières hors ZAE (grandes emprises).

Cependant, le développement de plusieurs de ces villes nouvelles arrive aujourd'hui à son terme et la plupart d'entre elles ne disposent plus de potentialités suffisantes pour créer de nouvelles ZAE (notamment à Saint-Quentin-en-Yvelines et à Évry). Aujourd'hui, seule Sénart offre des perspectives intéressantes à long terme.

À noter également, le développement de ZAE de proximité, localisées aux abords des villes nouvelles (notamment le long de la Francilienne sud et est) qui bénéficient de l'effet d'entraînement de ces dernières mais contribuent, de ce fait, à atténuer leur position sur le marché régional.

**Un bilan régional positif mais des défis à relever**

Le marché des ZAE au cours des dernières décennies a globalement répondu à la demande des entreprises, et celles-ci se sont, dans l'ensemble, accommodées de certains inconvénients de l'offre. Toutefois, une part importante du parc francilien reste hors marché ou enregistre une commercialisation déficiente.

Le trait le plus caractéristique de cette offre est sans doute sa grande hétérogénéité qui, à l'échelle d'une métropole aux ambitions internationales, paraît aujourd'hui excessive. Le concept de ZAE, ancien, a sans doute mal vieilli,

**Les zones  
d'activités économiques  
en Ile-de-France**



J.-F. Saigault, Iaurif

malgré de nombreux efforts de la part des aménageurs pour y apporter des améliorations, renforcer le niveau de services, et diversifier l'offre en produits immobiliers.

**Une exigence de fonctionnalité**

Le premier défi du marché est celui, incontournable, d'une exigence de fonctionnalité de la part des entreprises, en termes de mouvements de personnes, de flux de marchandises et de véhicules. C'est la réalité d'un marché fortement organisé dans/ou à la périphérie de l'agglomération, sur des territoires profitant de la proximité de Paris, de la présence d'importants axes routiers, ou parfois d'une position de carrefour et constituant les lieux d'implantation privilégiés pour les entreprises.

Toutefois, ce développement entraîne dans certains secteurs de la région des risques de congestion (saturation du trafic routier, importantes emprises foncières réservées uniquement à l'accueil d'entreprises etc.), notamment aux abords de l'agglomération parisienne. Il y a donc une nécessité de décongestion au profit de secteurs

plus périphériques, mais avec des conditions restant attractives. À noter que certaines villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines et Sénart) ont contribué à atténuer les effets d'un développement polarisé dans/ou aux abords de l'agglomération centrale. À l'inverse, les villes nouvelles d'Évry et de Marne-la-Vallée (partie ouest) sont aujourd'hui au contact de l'agglomération.

Par ailleurs, le développement de ZAE dans des zones périphériques plus éloignées, composées de petites opérations géographiquement dispersées (émiement de ZAE de petites superficies au cours des deux dernières décennies), n'a que partiellement répondu aux attentes des collectivités locales (phénomène de desserments locaux plutôt que de créations d'emplois).

L'intercommunalité pourrait être l'occasion d'organiser de manière rationnelle des pôles d'emplois structurés, mieux adaptés aux besoins des entreprises (dans un souci de complémentarité plutôt que de concurrence) sur des territoires pouvant exercer une attraction et profiter de pôles urbains proches.

**Une exigence de qualité**

Le second défi concerne la qualité. L'émergence de nouvelles ZAE n'a pas suffisamment contribué au développement de structures d'accueil de bonne qualité. De ce point de vue, il faut organiser des sites à la hauteur des ambitions d'une région-capitale.

Il s'agit en premier lieu de garantir un niveau adéquat de prestations. Ceci concerne les services publics, la poste, les horaires des lignes SNCF et RATP, l'aspect et les abords des gares, le traitement des principaux carrefours et le raccordement avec les voiries départementales et nationales, l'harmonisation de la signalétique, la qualité architecturale des bâtiments réalisés, la conception générale de la zone et, enfin, un développement significatif des espaces verts.

De telles opérations ont pour finalité d'améliorer la perception générale des sites (voire de les valoriser) et/ou de favoriser leur intégration dans l'environnement afin de répondre à l'attente de certaines entreprises. Dans le cas de zones existantes, cela passe par des actions de renouvellement urbain, visant à corriger les carences d'un urbanisme «industriel» mal maîtrisé.

Par ailleurs, il faut assurer la «coexistence» entre les différentes activités au sein d'une même unité d'aménagement, mais prévoir également des zones dédiées telles que des parcs logistiques et des parcs d'affaires.

Enfin, à l'exemple du Technocentre Renault implanté à Saint-Quentin-en-Yvelines, il apparaît nécessaire d'offrir des possibilités d'implantation à des entreprises recherchant de grandes emprises foncières.