

Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

Définition et application de la méthode de « catégorisation des zones d'activités économiques »

Démarche régionale d'observation du foncier économique

Septembre 2020

1. Définition de la méthode

OBJECTIFS

- Outre leur vocation dominante*, apprécier le **rôle économique des ZAE au regard de l'offre immobilière pour les entreprises** ;
- Développer une **meilleure connaissance de l'offre immobilière pour les entreprises à l'échelle régionale** ;
- Elaborer une **stratégie de l'offre immobilière pour générer une offre immobilière qualitative et adaptée aux besoins des entreprises, destinée à faciliter leur parcours résidentiel**.

PREALABLE

- Dans le cadre de l'élaboration du futur Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) de la métropole Aix-Marseille-Provence, les zones commerciales font l'objet d'un travail de catégorisation (pôles commerciaux majeurs, intermédiaires, de proximité). Il est donc proposé de s'appuyer sur ce travail méthodologique, qui une fois abouti pourra être appliqué dans le cadre de la démarche régionale d'observation du foncier économique.

**Vocation dominante : lorsqu'une catégorie d'activités a plus de 60% de salariés, elle devient la vocation dominante.*

1. Définition de la méthode

SOURCES

- Mission d'étude relative au marché foncier économique de la future Métropole Aix-Marseille-Provence (2015) - CCIMP, EPF PACA, CDC et Mission Interministérielle pour le Projet Métropolitain (MIPM) Aix-Marseille-Provence ;
- Fichier consulaire - Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) - 2018 ;
- Sud Foncier Eco ;
- Images satellites : Google Street View et Mappilary ;
- Appréciation à dire d'expert CCI.

CRITERES ET ETAPES DE LA QUALIFICATION DES ZAE

1. Classement de la ZAE en zone UE au PLU / PLUi ;
2. Analyse de la superficie de la ZAE via le fichier consulaire - RCS 2018;
3. Identification des produit(s) immobilier(s) de la zone par connaissance terrain et images satellites (Google Street View et Mappilary) ;
4. Vocation de la zone : activités et utilisateurs (fichier consulaire - RCS 2018 et Sud Foncier Eco) ;
5. Vérification et validation des catégories et sous catégories par les experts CCI de chaque territoire.

1. Définition de la méthode

TYPES DE PRODUITS IMMOBILIERS

	LOCAUX D'ACTIVITES	LOCAUX TECHNOLOGIQUES	ENTREPOTS	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX
ILLUSTRATIONS					
DESCRIPTION & CARACTERISTIQUES	Bâtiment ou ensemble de bâtiments R0/R+1 intégrant principalement des surfaces techniques	Bâtiments R+1/3 intégrant du bureau et une part de surfaces techniques de type labos, salles blanches, show room, espace de stockage...	Bâtiment ou ensemble de bâtiments de R0 à R+1 à vocation de stockage, reconditionnement, postmanufacturing	Immeubles de bureaux destinés à accueillir majoritairement des activités « tertiaires »	Locaux avec présence majoritaire de surfaces commerciales (surface de vente + surface de stockage)
ACTIVITES / SECTEURS UTILISATEURS	Industrie, Construction, Support opérationnel	Activités scientifiques et techniques, Industrie	Logistique, Construction	Services tertiaire supérieur, activités supports	Commerce de détail

1. Définition de la méthode

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

Catégories / Sous-catégories	Nbr de ZAE en PACA	
1. Zone d'activités de proximité	543	43%
Village d'artisans	0	0%
Village d'entreprises	3	1%
Zone industrielle / artisanale	365	67%
Zone logistique	39	7%
Micro zone	119	22%
Zone Imédicale	9	2%
Equipement hôtelier	5	1%
Equipement public	3	1%
2. Pôle d'activités	268	21%
Zone artisanale	11	4%
Zone industrielle	230	86%
Zone industrielle spécialisée	27	10%

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

*Les catégories et sous-catégories ont été mises à jour au fil de l'application de la méthodologie sur les territoires de la Région Sud.

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Zone d'activités de proximité	Village d'artisans (marque enregistrée à l'INPI)	De petite taille < à 10 ha	Locaux d'activités de 150 à 300 m², implantation de qualité, locaux adaptés et modulables (offre immobilière sur-mesure, pas de locaux standards), équipements et services mutualisés (parkings...), espaces de production, stockage, bureau, showroom, loyers modérés	Zone récente constituée à majorité d'activités artisanales : Activités de fabrication et activités de BTP	-
	Village d'entreprises			Zone récente constituée à majorité d'activités artisanales et industrielles : TPE/PME, Industrie, Construction, Transports, Entreposage, Activités de support	Parc d'Activités de Saint Henri (Marseille 16 ^{ème} arrondissement 13) Technopolis/Les Presses (Cagnes-sur-Mer 06)
	Zone artisanale		Locaux d'activités classiques < 500 m²	Zone constituée à majorité d'activités artisanales : Activités de fabrication et activités de BTP	Pré de l'Aube (Septèmes-les-Vallons 13)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Zone d'activités de proximité	Zone industrielle	De petite taille < 10 ha	Locaux d'activités et entrepôts < à 1.000 m ²	Zone constituée à majorité d'activités industrielles et productives généralistes : TPE/PME, Industrie, Construction, Transports, Entreposage, Activités de support	ZA Grés de Tousilles (Bollène 84)
	Zone logistique			Zone constituée à majorité d'activités du commerce de gros et logistiques : Transports et Entreposage	ZA du Prato 4 (Pernes les fontaines 84) Espace Saint-Pierre (Peyruis 04)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Zone d'activités de proximité	Micro zone	De petite taille < 10 ha	Locaux d'activités et entrepôts < à 1.000 m ² (cave coopérative, déchetterie, station d'épuration...)	Zone constituée d'un seul établissement ayant une activité artisanale, industrielle ou de commerce de gros, logistique : Activité de fabrication et activité de BTP, Industrie, Construction, Transports, Entreposage, Activités de support	ZA La Cave (Rasteau 84) Site Ciffreo Bona (Meyrargues 13)
	Zone médicale		Hôpital, clinique, EHPAD...	Zone constituée à majorité d'établissements de santé : Activités médicales, paramédicales	Les Lavandes (Septèmes-les-Vallons 13) Cap de Croix (Nice 06)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Zone d'activités de proximité	Equipement hôtelier	De petite taille < 10 ha	Locaux équipés et conçus pour accueillir et héberger des personnes temporairement (appart'hôtel, motel...)	Zone constituée à majorité d'établissements commerciaux offrant un service d'hébergement payant : Activités du tourisme et de l'hôtellerie	Mona Lisa (Fuveau 13) Chemin Croix Blanche (Salon-de- Provence 13)
	Equipement public		Bâtiments permettant d'assurer à la population les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports...)	Zone constituée à majorité d'établissements publics : Activités d'intérêt général	ZAC de la Gare (Marseille 16 ^{ème} arrondissement 13)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Pôle d'activités	Zone artisanale	De taille > à 10 ha	Locaux d'activités, Entrepôts < à 5.000 m ²	Zone constituée à majorité d'activités artisanales : Activités de fabrication et activités de BTP	La Carretièrè (Volx 04) Z.A. Plaine de Lachaup (Gap 05)
	Zone industrielle			Zone constituée à majorité d'activités industrielles et productives généralistes : PME/PMI/ETI, Industrie, Établissements dits « ICPE », « SEVESO », Construction, Transports, Entreposage, Activités de support	Les Estroublans (Vitrolles 13) Parc d'activités du plateau de Signes (Signes 83)
	Zone industrielle spécialisée			Zone constituée à majorité d'activités industrielles spécifiques : PME/PMI/ETI, Industrie lourde (chimique, pétrochimique), bioindustrie, industrie portuaire	ZIP de Fos-sur-Mer (13) ZI Tricastin (Bollène 84)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Parc technologique	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Locaux technologiques, Locaux d'activités, Entrepôts < 5.000 m²	Zone récente accueillant des projets d'innovation à caractère industriel et de haute-technologie : Industrie et Activités scientifiques et techniques	Puits Morandat (Gardanne 13) Sophia Antipolis 1 (Valbonne 06)
Technopole	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Locaux technologiques, Locaux d'activités	Activités de recherche, scientifiques et techniques et start-ups à proximité de centres de recherche, université / formation, intégrées aux centres urbains	Château-Gombert (Marseille 13) Technopole de la Mer (Ollioules 83)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Plateforme logistique	Plateforme logistique urbaine	De taille > à 10 ha	Entrepôts < à 5.000 m²	Zone constituée à majorité d'activités du commerce de gros et logistiques : Transports et Entreposage	ZAC du Plan 1 (Entraigues-sur-la-Sorgue 84) ZA Crépon Sud (Piolenc 84)
	Plateforme de grande logistique		Entrepôts > 5.000 m²		Clésud (Grans-Miramas 13) Parc des Breguières (Les Arcs 83)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Plateforme logistique	Plateforme portuaire	De taille importante	Entrepôts	Base portuaire - lieu d'importation et d'exportation sur le territoire : Logistique, transports maritimes et côtiers, fluviaux de fret, services auxiliaires des transports par eau, manutention, etc.	Port Fluvial d'Arles (Arles 84) GPMM Bassins Est (Marseille 2 ^{ème} arrondissement 13)
	Plateforme aéroportuaire			Base aéroportuaire - lieu d'importation et d'exportation sur le territoire Logistique, transports aériens de fret, services auxiliaires des transports par aériens, manutention, etc.	ZI Aéroport – Pégase (Avignon 84) Aéroport Aix-Marseille-Provence (Marignane 13)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Base aérienne	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Terrain aménagé pour le décollage et l'atterrissage des avions	Aérodrome utilisé par l'aviation générale	Aérodrome (Aix-en- Provence 13) Aérodrome (Tallard 05)
Bureaux-parc	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Immeubles de bureaux	Zone périphérique constituée à majorité d'activités tertiaires : Services tertiaire supérieur, activités supports	La Duranne (Aix-en- Provence 13) CAAGIS (Vaison la Romaine 84)
Quartier d'affaire			Zone intégrée au centre- urbain constituée à majorité d'activités tertiaires : Services tertiaire supérieur, activités supports	Euroméditerranée (Marseille 13) Arénas (Nice 06)

1. Définition de la méthode

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

CATEGORIE	SUPERFICIE	PRODUIT(S) IMMOBILIER(S)	VOCATION DE LA ZONE	EXEMPLES
Zone commerciale	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Locaux avec présence majoritaire de surfaces commerciales (surface de vente + surface de stockage)	Zone constituée à majorité d'activités commerciales : Commerces de détail, services aux particuliers	Zone commerciale de Plan de Campagne (Les Pennes-Mirabeau/ Cabriès 13) ZA la Tour Blanche (Le Pontet 84)
Friche	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Terrain laissé à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait	-	Les Fabriques (Septèmes-les-Vallons 13)
Secteur en cours de viabilisation et aménagement	De taille importante, plus modeste ou de petite taille	Aucun (zone d'extension)	-	Athélia V (La Ciotat 13) ZAC de la Roque d'Anthéron (extension du Grand Pont) (La Roque-d'Anthéron 13)

1. Définition de la méthode

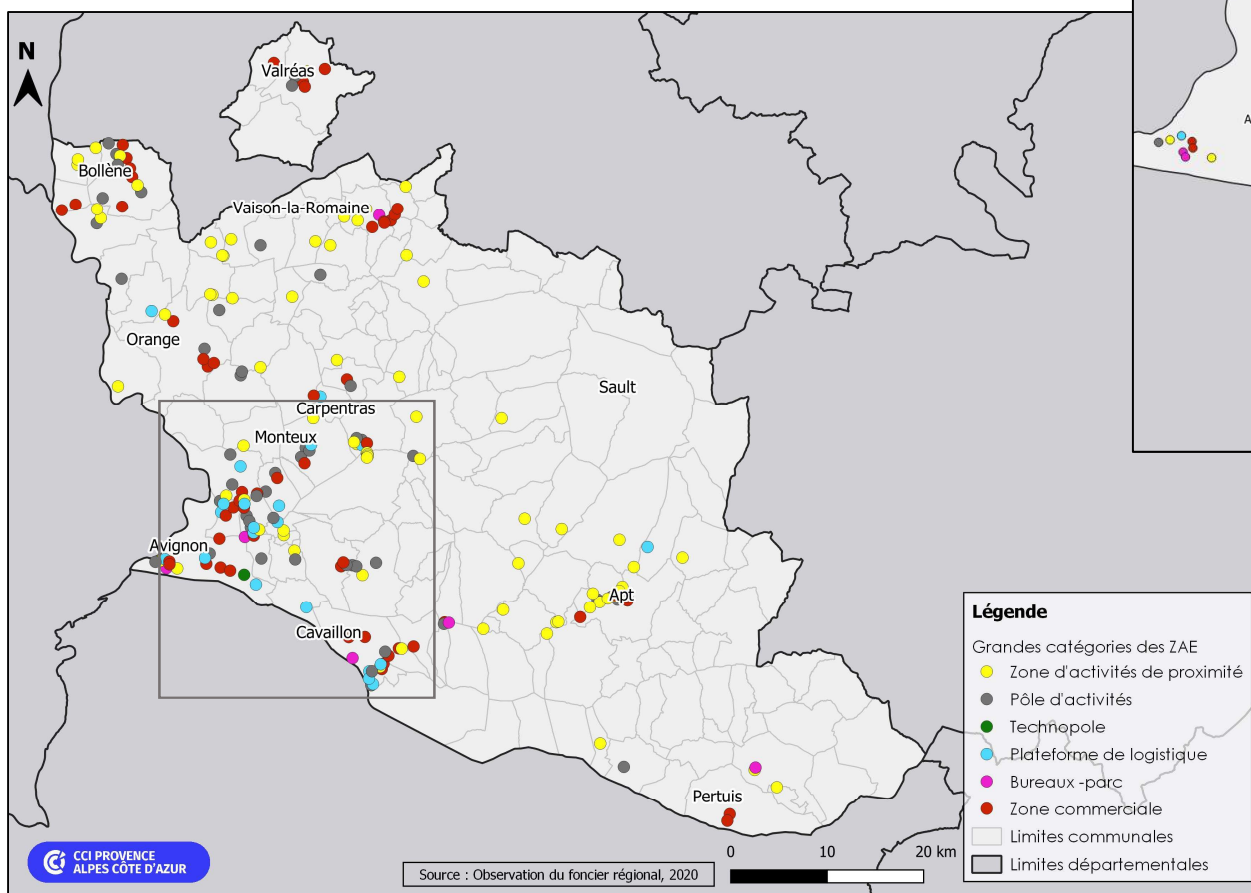
EXTRAIT : TABLE CATEGORISATION ZAE (FORMAT EXCEL)

TABLE CATEGORISATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Nom de la zone	Localisation de la ZAE			Catégorie de la ZAE	Sous-catégorie de la ZAE	Nombre d'établissements	Nombre de salariés	Surface	Avis Expert CCI
Nom de la zone	Commune	EPCI	Département	11 grandes catégories	15 sous-catégories	Nombre d'établissements géolocalisés dans la ZAE	Nombre de salariés géolocalisés dans la ZAE	Surface totale de la ZAE (en ha)	CCI ayant validée la catégorie (et sous-catégorie)
ZA Fontcouverte	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	299	1664	83,96	CCI 84
ZA Florette	Lagarde-Paréol	CC Aygues - Ouvèze-e	Vaucluse	ne d'activités de proxim	Micro zone	0	0	4,37	CCI 84
ZI Les Argiles	Apt	CC Pays d'Apt-Luberon	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	48	340	28,67	CCI 84
ZA La Cristole	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Zone commerciale		95	1073	44,52	CCI 84
ZI Le Pérussier	Monteux	CC Sorgues du Comta	Vaucluse	ne d'activités de proxim	Zone industrielle/artisana	0	0	9,83	CCI 84
ZA de Beauchamp	Monteux	CC Sorgues du Comta	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	6	85	19,12	CCI 84
ZA La Tapy	Monteux	CC Sorgues du Comta	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	52	389	36,64	CCI 84
ZA Les Mouttes Basses	Morières-lès-Avignon	CA Grand Avignon	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	56	273	33,22	CCI 84
ZA Campveires	Morières-lès-Avignon	CA Grand Avignon	Vaucluse	Bureaux-parc		18	169	17,08	CCI 84
ZA Clos Folard	Morières-lès-Avignon	CA Grand Avignon	Vaucluse	Zone commerciale		1	0	4,06	CCI 84
ZA Les Crouilles	Mornas	CC Rhône-Lez-Provenc	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	7	30	15,13	CCI 84
ZAC Le Tourail	Oppède	CA Luberon - Monts de	Vaucluse	Bureaux-parc		9	23	5,9	CCI 84
ZAC des Crémades 1,2	Orange	CC Pays Réuni d'Orang	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	77	515	55,65	CCI 84
ZC de la Violette	Orange	CC Pays Réuni d'Orang	Vaucluse	Zone commerciale		2	9	14,2	CCI 84
Saint-Joseph	Le Thor	CC Pays des Sorgues e	Vaucluse	Pôle d'activités	Zone industrielle	1	0	17,18	CCI 84
ZA La Castelette	Avignon	Grand Avignon	Vaucluse	Zone commerciale		55	686	48,72	CCI 84
ZA des Pradines	Orange	CC Pays Réuni d'Orang	Vaucluse	ne d'activités de proxim	Zone industrielle/artisana	2	38	9,98	CCI 84
ZAC des Portes Sud	Orange	CC Pays Réuni d'Orang	Vaucluse	Zone commerciale		87	536	40,27	CCI 84
ZAC du Coudoulet 1,2	Orange	CC Pays Réuni d'Orang	Vaucluse	Zone commerciale		110	527	71,46	CCI 84
ZA du Prato 1	Pernes-les-Fontaines	CC Sorgues du Comta	Vaucluse	ne d'activités de proxim	Zone logistique	11	14	4,71	CCI 84

2. Application de la méthode

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DU VAUCLUSE ZAE par catégories



Représentation
cartographique

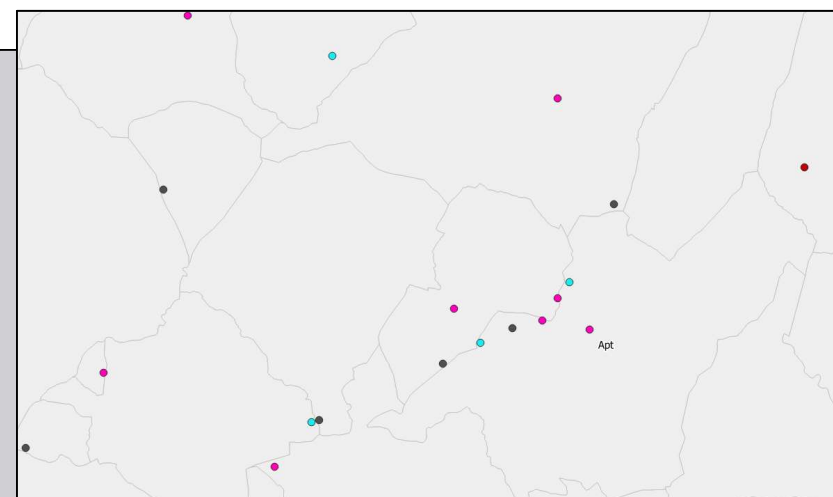
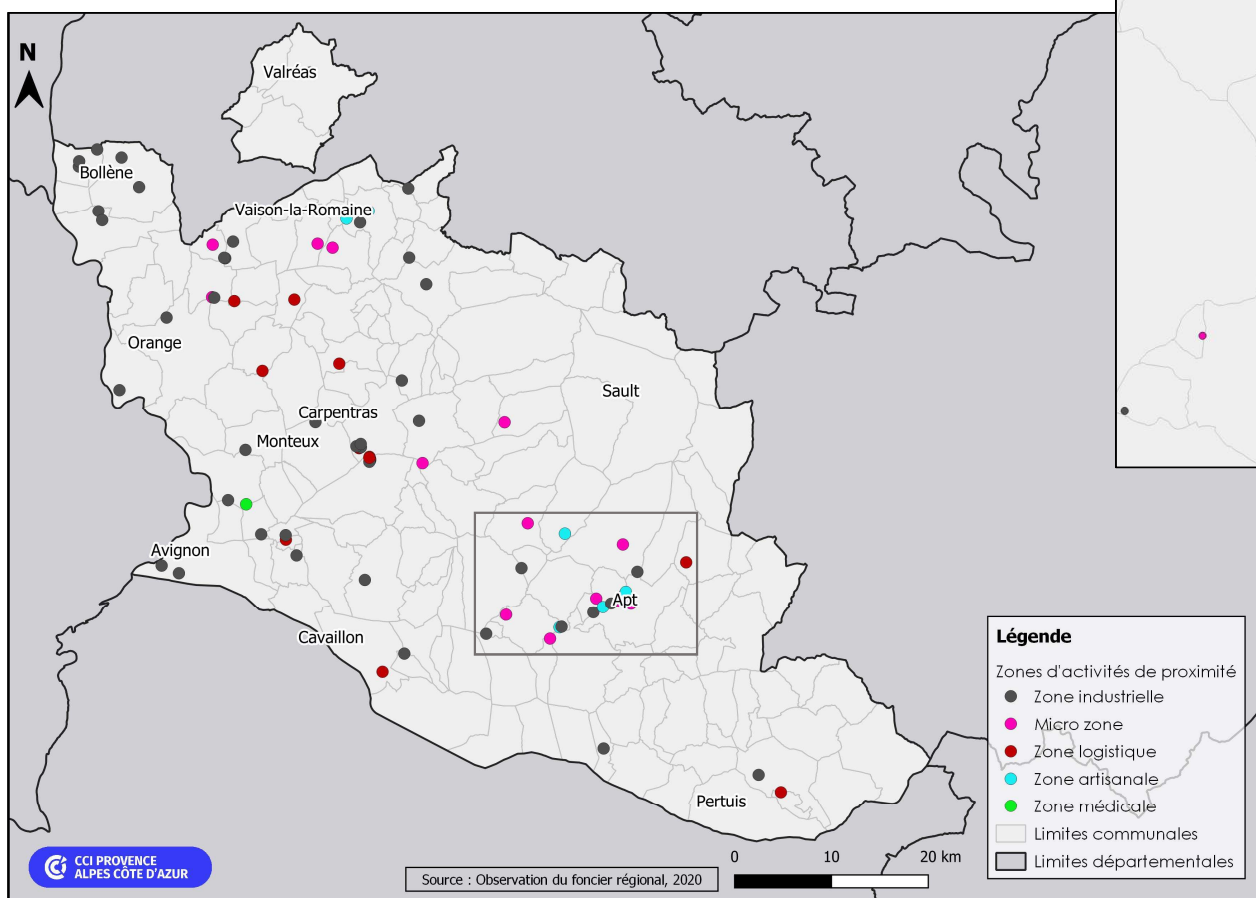
Catégories	Nombre de ZAE	Surface totale (en ha)	Nombre d'établissements	Nombre de salariés
Zone d'activités de proximité	78	380,67	504	2933
Pôle d'activités	52	1391,61	1494	13774
Technopole	1	198,55	375	2313
Plateforme logistique	22	952,6	765	7141
Bureaux-parc	7	65,08	82	585
Zone commerciale	54	1120,11	1657	12477
TOTAL	214	4108,62	4877	39223

2. Application de la méthode

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Catégorie : zone d'activités de proximité

Représentation
cartographique



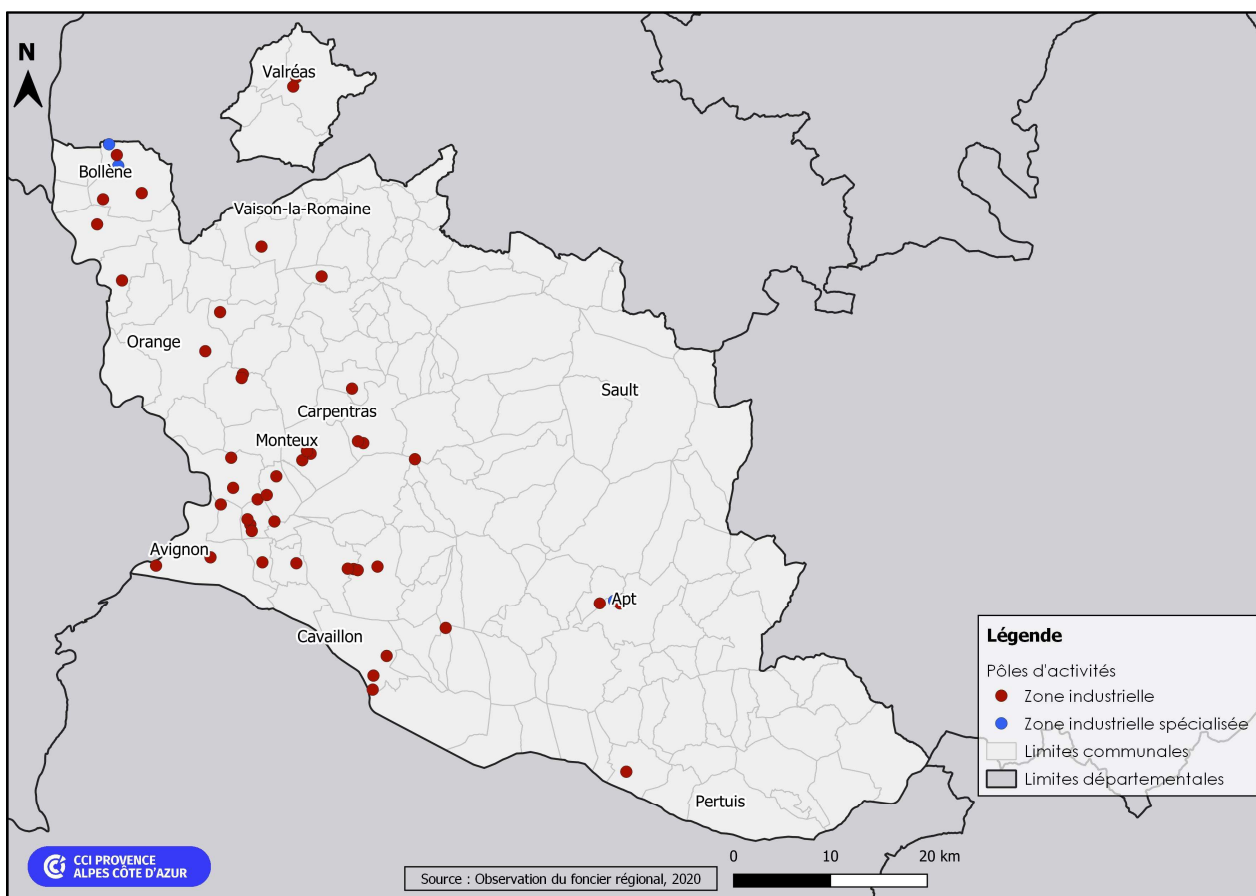
Catégorie : zone d'activités de proximité				
Sous-catégories	Nombre de ZAE	Surface totale (en ha)	Nombre d'établissements	Nombre de salariés
Zone industrielle / artisanale	51	283,15	382	2404
Micro zone	14	42,76	23	27
Zone logistique	12	52,49	99	502
Zone médicale	1	2,27	0	0
TOTAL	78	380,67	504	2933

2. Application de la méthode

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Catégorie : pôle d'activités

Représentation
cartographique



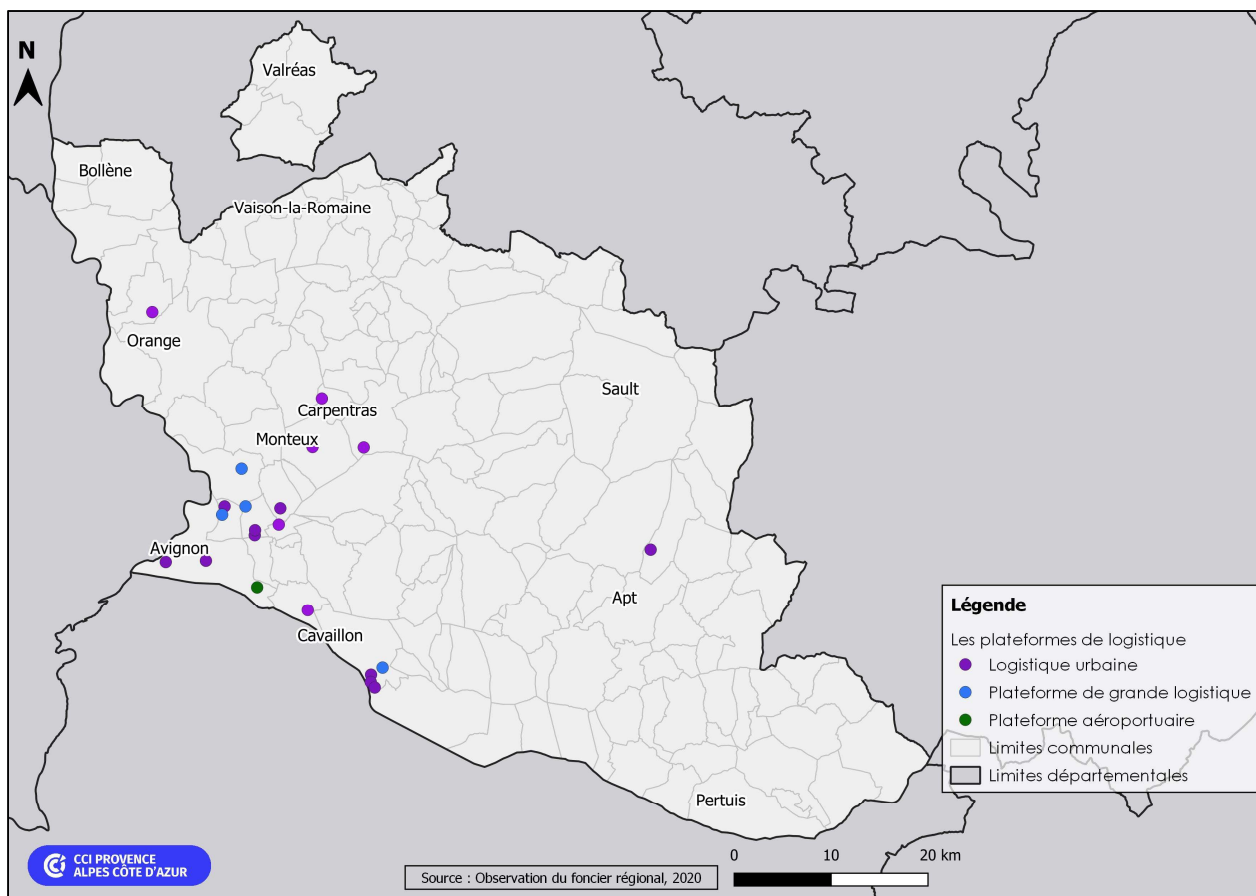
Catégorie : pôle d'activités				
Sous-catégories	Nombre de ZAE	Surface totale (en ha)	Nombre d'établissements	Nombre de salariés
Zone industrielle	49	1234,82	1491	13289
Zone industrielle spécialisée	3	156,79	3	485
TOTAL	52	1391,61	1494	13774

2. Application de la méthode

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Catégorie : plateforme logistique

Représentation
cartographique



Catégorie : plateforme logistique				
Sous-catégories	Nombre de ZAE	Surface totale (en ha)	Nombre d'établissements	Nombre de salariés
Plateforme logistique urbaine	17	504,23	546	5366
Plateforme de grande logistique	4	262,19	201	1691
Plateforme aéroportuaire	1	186,18	18	84
TOTAL	22	952,6	765	7141



**CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR**

CCI Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

8 Rue Neuve Saint-Martin

13001 MARSEILLE