

Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

Définition et application de la méthode de constitution des « grands pôles d'activités économiques »

Démarche régionale d'observation du foncier économique

Novembre 2020

1. Constitution des « Grands pôles d'activités économiques »

OBJECTIFS

- Contribuer à une **meilleure visibilité et lisibilité du foncier économique à l'échelle régionale**, en identifiant des grands pôles d'activités économiques promus à travers le portail « Sud Foncier Eco » ;
- Renforcer l'**attractivité des ZAE, en donnant la priorité à celles regroupées au sein des grands pôles d'activités économiques, avec l'exigence de sobriété foncière** en intégrant des réflexions de densification et de requalification des ZAE existantes ;
- Favoriser la **mise en réseaux des entreprises au sein des grands pôles d'activités économiques**, en repérant et valorisant les synergies inter-entreprises potentiellement réalisables.

Dans le cadre du plan de relance de l'économie post Covid-19, **préserver une offre foncière économique dédiée aux filières d'avenir en réponse à l'enjeu de réindustrialisation du territoire.**

1. Constitution des « Grands pôles d'activités économiques »

DEFINITION

Un grand pôle d'activités économiques se définit comme un regroupement de ZAE caractérisées par une cohérence économique et/ou territoriale.

PREALABLE

- Une méthodologie structurée en 3 grandes étapes successives.
- Une méthodologie à adapter en fonction de la catégorie d'activités considérée et du territoire étudié (une carte par grande catégorie d'activités).
- Une méthodologie duplicable pour toutes filières par regroupement de différents niveaux de codes NAF et hors ZAE.

1. Constitution des « Grands pôles d'activités économiques »

CARACTERISTIQUES / ELEMENTS D'APPRECIATION / CRITERES

1. Une cohérence économique

Une concentration de ZAE regroupant au moins **UN établissement employeur** ayant la même activité principale au regard de la nomenclature d'activité économique considérée (= regroupement des codes NAF par grandes catégories d'activités*) et les plus importantes en termes de nombre d'établissements employeurs ou (au sens mathématique) d'effectifs salariés.

- Action 1 : Afficher la liste des ZAE regroupant des établissements employeurs relevant d'une même grande catégorie d'activités, et leurs données consolidées y afférentes : nombre d'établissements employeurs et effectifs salariés.
- Action 2 : Classer la série des nombres d'établissements employeurs par ordre décroissant.
- Action 3 : Calculer la valeur représentant 50% du total de la série (nombre d'établissements employeurs cumulé) = seuil.
- Action 4 : Sélectionner les ZAE par ordre descendant jusqu'à que le nombre d'établissements employeurs cumulé soit égal ou supérieur au seuil. Si au seuil de sélection plusieurs ZAE ont un nombre d'établissements employeurs identique, sélectionner l'ensemble de ces ZAE.
- Action 5 : Renouveler l'opération (actions 2, 3 et 4) pour la série des effectifs salariés.
- Action 6 : Fusionner les listes de ZAE issues des actions 4 et 5.
- Action 7 : Regrouper les ZAE au sein de pôles. Lorsque plusieurs ZAE sont spatialement proches, affiner l'identification des pôles avec la cohérence territoriale.

**Regroupement des codes NAF par grandes catégories d'activités : commerce de détail, commerce de gros, construction, industrie, logistique, services tertiaires supérieur, activités supports, services aux particuliers.*

Les catégories « Logistique » et « Commerce de gros » ont été regroupées dans ce travail, afin de faciliter la lecture des pôles d'activités ayant été définis par l'application de la méthodologie statistique.

1. Constitution des « Grands pôles d'activités économiques »

CARACTERISTIQUES / ELEMENTS D'APPRECIATION / CRITERES

DONNÉES FACTICES

1. Une cohérence économique - schéma explicatif de la mise en place des actions

Action 1

Liste des ZAE / Secteur Commerce de gros		
ZAE	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
ZAE1	55	180
ZAE2	120	5000
ZAE3	230	1000
ZAE4	150	6000
ZAE5	600	17000
ZAE6	20	10000
ZAE7	350	8000
ZAE8	15	100
ZAE9	100	2000
ZAE10	10	500
ZAE11	820	12000
ZAE12	500	2000
ZAE13	1	1000
ZAE14	8	200
ZAE15	25	100
ZAE16	80	450
ZAE17	550	8000
ZAE18	5	2500
ZAE19	40	250
ZAE20	300	4500

Action 2

Liste des ZAE / Secteur Commerce de gros		
ZAE	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
ZAE11	820	12000
ZAE5	600	17000
ZAE17	550	8000
ZAE12	500	2000
ZAE7	350	8000
ZAE20	300	4500
ZAE3	230	1000
ZAE4	150	6000
ZAE2	120	5000
ZAE9	100	2000
ZAE16	80	450
ZAE1	55	180
ZAE19	40	250
ZAE15	25	100
ZAE6	20	10000
ZAE10	15	500
ZAE14	10	200
ZAE18	8	2500
ZAE8	5	100
ZAE13	1	1000

Actions 3 & 4

SELECTION
DES ZAE

Liste des ZAE / Secteur Commerce de gros		
ZAE	Nombre d'établissements	Nombre d'établissements cumulé
ZAE11	820	820
ZAE5	600	1420
ZAE17	550	1970
ZAE12	500	2470
ZAE7	350	
ZAE20	300	
ZAE3	230	
ZAE4	150	
ZAE2	120	
ZAE9	100	
ZAE16	80	
ZAE1	55	
ZAE19	40	
ZAE15	25	
ZAE6	20	
ZAE8	15	
ZAE10	10	
ZAE14	8	
ZAE18	5	
ZAE13	1	
SOMME	3979	
SEUIL 50%	1989,5	

SEUIL ATTEINT

SEUIL

1. Constitution des « Grands pôles d'activités économiques »

CARACTERISTIQUES / ELEMENTS D'APPRECIATION / CRITERES

DONNÉES FACTICES

1. Une cohérence économique - schéma explicatif de la mise en place des actions

Action 5

Liste des ZAE / Secteur Commerce de gros		
ZAE	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
ZAE5	600	17000
ZAE11	820	12000
ZAE6	20	10000
ZAE17	550	8000
ZAE7	350	8000
ZAE4	150	6000
ZAE2	120	5000
ZAE20	300	4500
ZAE18	8	2500
ZAE12	500	2000
ZAE9	100	2000
ZAE13	230	1000
ZAE3	1	1000
ZAE10	15	500
ZAE16	80	450
ZAE19	40	250
ZAE14	10	200
ZAE1	55	180
ZAE15	25	100
ZAE8	5	100

Action 5'

Liste des ZAE / Secteur Commerce de gros		
ZAE	Effectifs salariés	Effectifs salariés cumulés
ZAE5	17000	17000
ZAE11	12000	29000
ZAE6	10000	39000
ZAE17	8000	47000
ZAE7	8000	55000
ZAE4	6000	
ZAE2	5000	
ZAE20	4500	
ZAE18	2500	
ZAE12	2000	
ZAE9	2000	
ZAE13	1000	
ZAE3	1000	
ZAE10	500	
ZAE16	450	
ZAE19	250	
ZAE14	200	
ZAE1	180	
ZAE15	100	
ZAE8	100	
SOMME	80780	
SEUIL 50%	40390	

SELECTION
DES ZAE

SELECTION DE LA ZAE7
CAR MEME EFFECTIF
QUE LA ZAE17

SEUIL ATTEINT

ZAE
SELECTIONNEES

Action 6

Liste des ZAE / Secteur Commerce de gros		
ZAE	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
ZAE11	820	12000
ZAE5	600	17000
ZAE17	550	8000
ZAE12	500	2000
ZAE7	350	8000
ZAE20	300	4500
ZAE13	230	1000
ZAE4	150	6000
ZAE2	120	5000
ZAE9	100	2000
ZAE16	80	450
ZAE1	55	180
ZAE19	40	250
ZAE15	25	100
ZAE6	20	10000
ZAE10	15	500
ZAE14	10	200
ZAE18	8	2500
ZAE8	5	100
ZAE3	1	1000

1. Constitution des « Grands pôles d'activités économiques »

CARACTERISTIQUES / ELEMENTS D'APPRECIATION / CRITERES

2. Une cohérence territoriale

Une relative proximité spatiale des ZAE.

- Action 1 : Identifier une distance entre les ZAE répertoriées selon la cohérence économique (par ex : à +/- 20 km l'une de l'autre, à adapter selon les territoires).
- Action 2 : Prendre en compte les caractéristiques topographiques (plaines, massifs, montagnes, etc.) et paysagères (étangs, lacs, fleuves, etc.).
- Action 3 : Analyser l'accessibilité et la desserte des ZAE (présence/localisation le long des axes de communication).
- Action 4 : Identifier le pôle en fonction des critères précédents.

3. Une appréciation à dire d'expert

Une connaissance terrain.

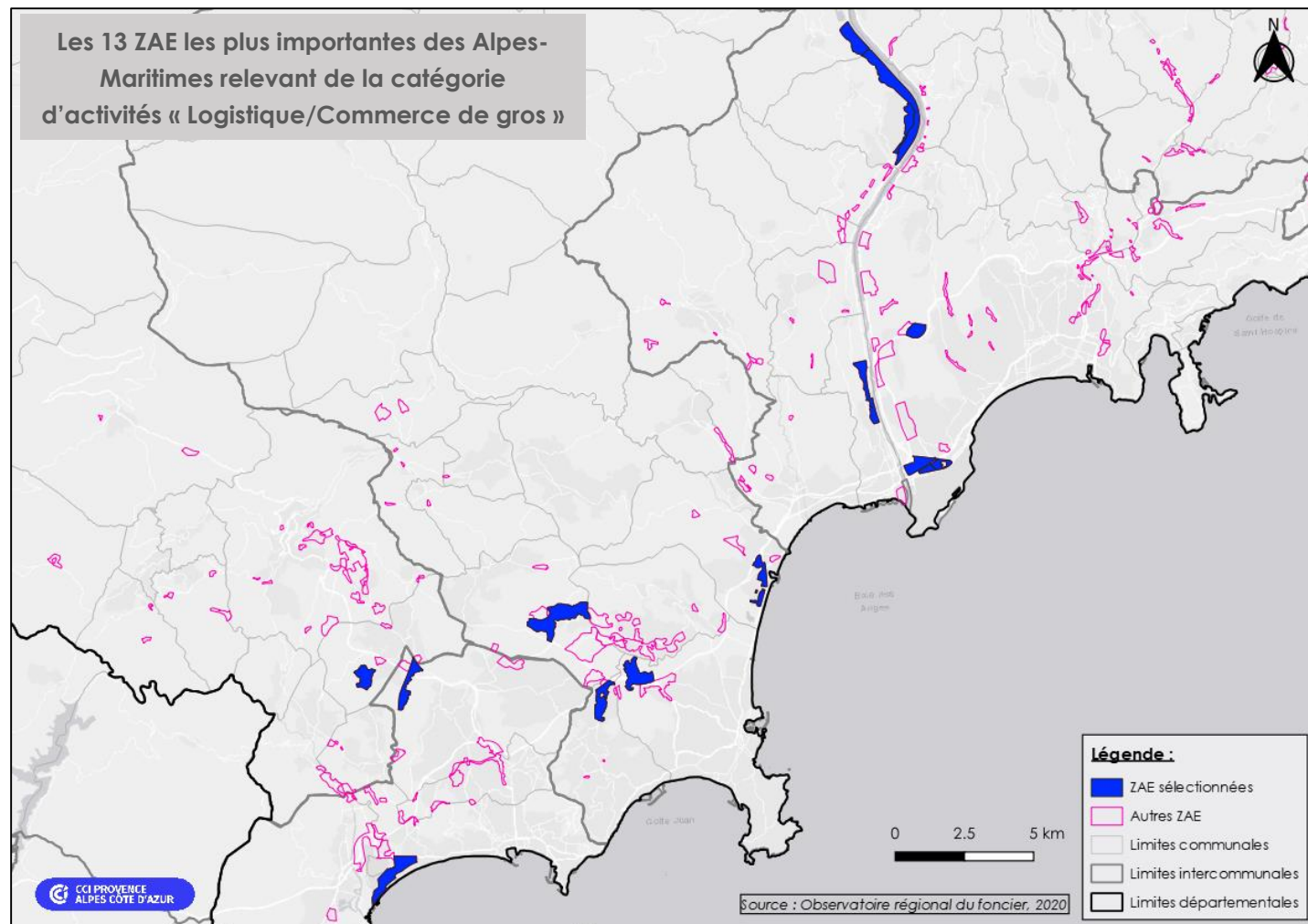
- Action 1 : Présenter le résultat des pôles identifiés par cohérence économique et/ou territoriale à l'expert CCI.
- Action 2 : Connaître son avis et apporter d'éventuels ajustements (une ZAE qui n'est clairement pas représentative de la catégorie d'activité peut être retirée de la liste même si elle respecte le seuil de 50% du total de la série).
- Action 3 : Valider le résultat.

2. Application de la méthodologie

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

1) Sélection des ZAE par la cohérence économique - Catégorie « Logistique/Commerce de Gros »

Les 13 ZAE les plus importantes des Alpes-Maritimes relevant de la catégorie d'activités « Logistique/Commerce de gros »



Avec l'application de la méthode de sélection des ZAE les plus importantes, selon les statistiques cumulées et le seuil de 50%, cela permet de retenir un total de 13 ZAE, sur les 111 ZAE de la catégorie possédant au moins 1 établissement employeur, soit 10%.

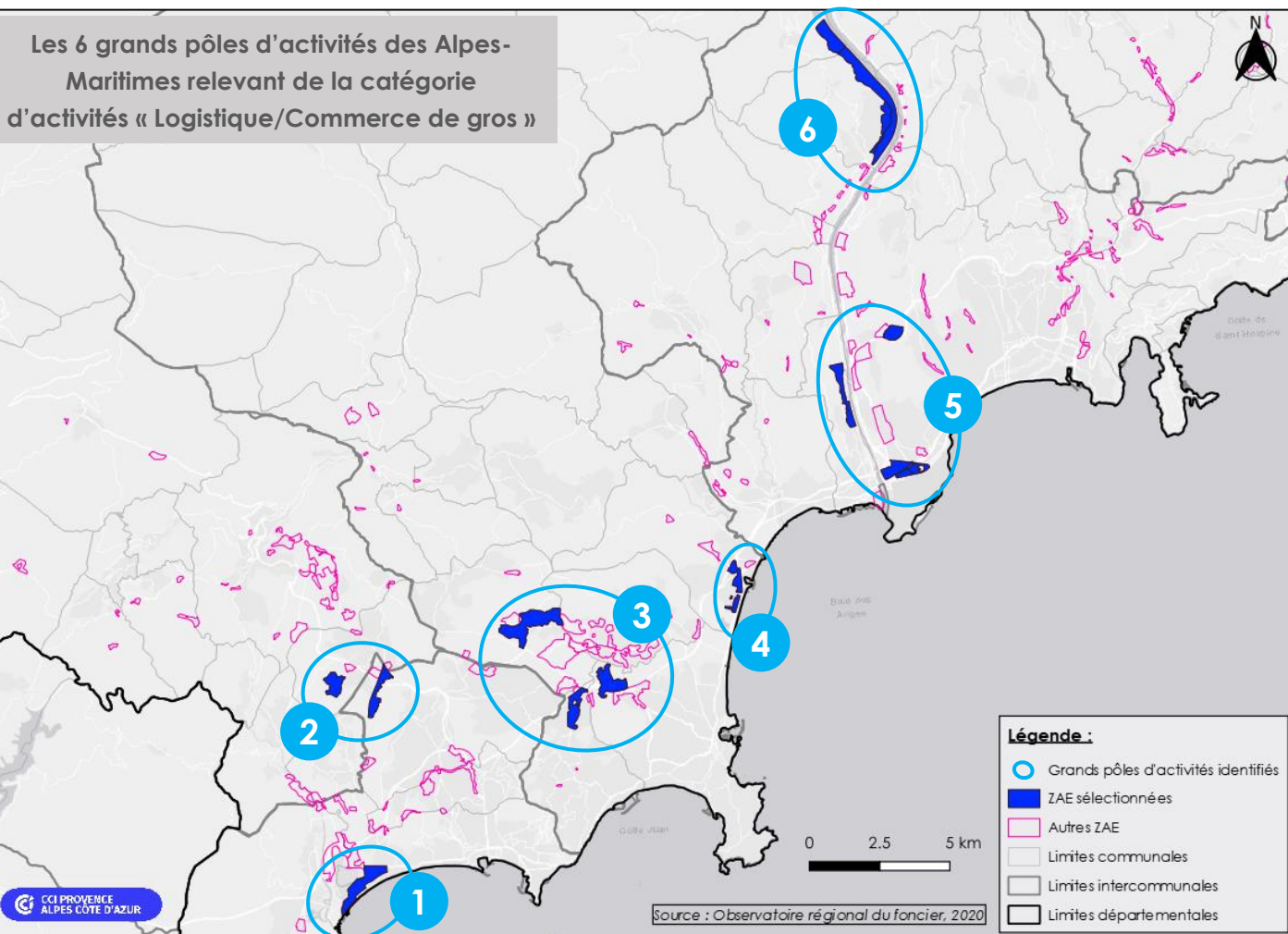
Classe	Nombre total	Seuil de 50%	Nombre de ZAE respectant le seuil
Les établissements employeurs	1316	658	13
Les effectifs salariés	7643	3821,5	10

→ 9 des 10 ZAE respectant le seuil de 50% des effectifs salariés cumulés correspondent également à la sélection au niveau des établissements employeurs cumulés. La 10^{ème} ZAE a été retirée de la sélection en raison d'un manque de pertinence pour être incluse dans la catégorie « Logistique/Commerce de gros ».

2. Application de la méthodologie

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

2) Sélection des ZAE par la cohérence territoriale - Catégorie « Logistique/Commerce de Gros »



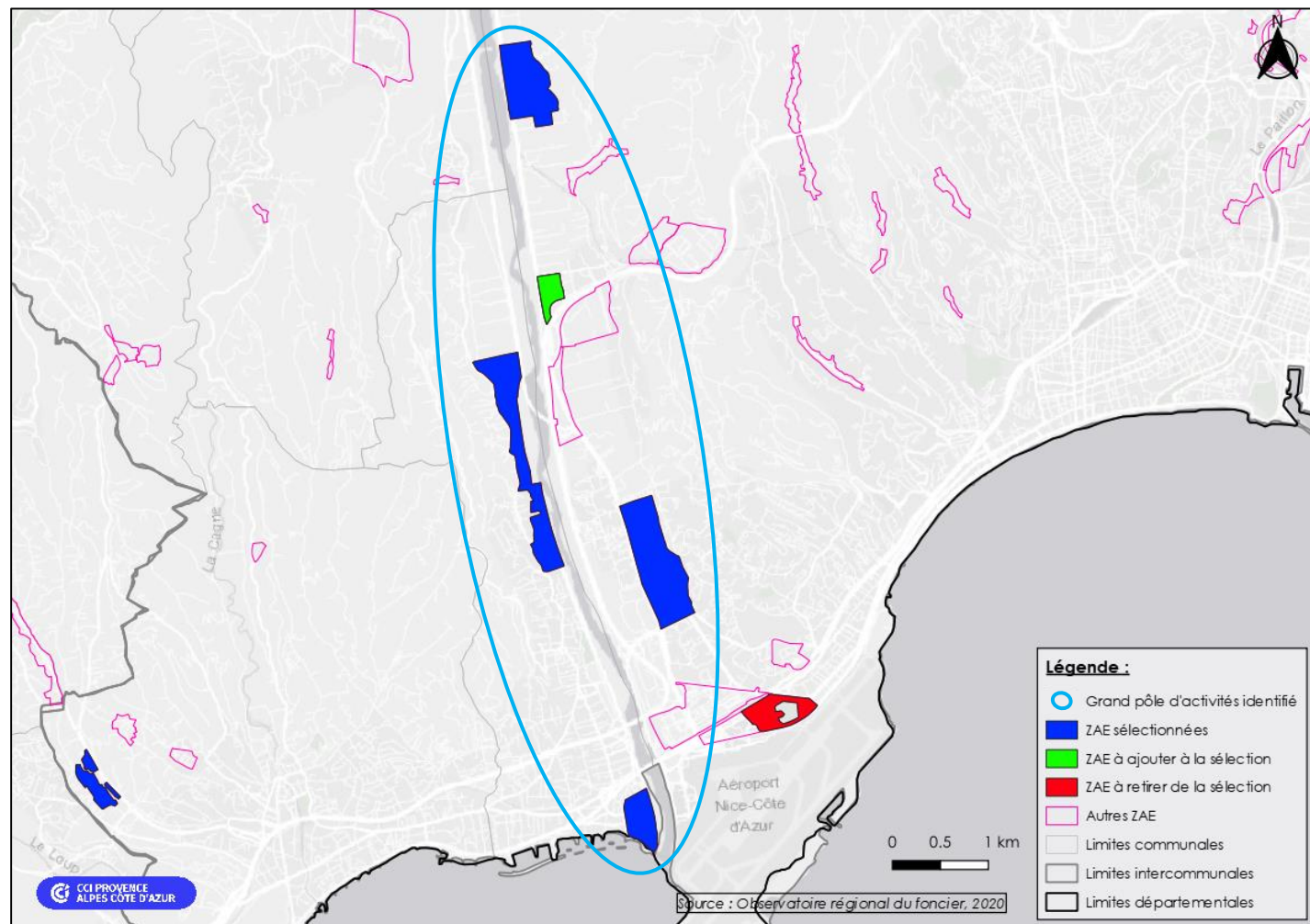
L'application de la cohérence géographique (*étape 2 de la méthodologie*) et de l'avis de l'expert/référent CCI territorial (*étape 3 de la méthodologie*) s'entrecroisent pour définir les grands pôles d'activités économiques du département, pour la catégorie d'activité considérée.

- 1 Cannes la Bocca/Mandelieu
- 2 Mouans-Sartoux/Mougins
- 3 Sophia Antipolis
- 4 Villeneuve-Loubet
- 5 Nice ouest/basse Plaine du Var
- 6 Carros/Plaine du Var nord

2. Application de la méthodologie

CAS D'APPLICATION : DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

3) Validation de l'expert CCI - Catégorie « Commerce de détail »



Pour le grand pôle d'activités initialement défini grâce à la méthode statistique, il s'avère que la ZAE Arénas n'est pas représentative de la catégorie d'activité « Commerce de détail », même si elle correspond aux critères de sélection statistique.

→ Cette ZAE a donc été exclue de la sélection. Il s'agit en effet d'une ZAE occupée par de grands immeubles de bureaux, que l'on peut catégoriser comme un quartier d'affaires.

Par ailleurs, une ZAE (Saint-Isidore ouest) ne rentrant pas dans les critères de sélection statistique, mais représentant une polarité commerciale importante (centre commercial Leclerc), a été ajoutée à la sélection grâce à la connaissance terrain de l'expert CCI.

→ Elle a donc été rattachée au grand pôle d'activités.

3. Résultat de la définition des grands pôles d'activités

RESULTAT/LIVRABLE : EXTRAIT DE LA TABLE DES GRANDS PÔLES D'ACTIVITES (FORMAT EXCEL)

TABLE GRANDS PÔLES D'ACTIVITES ECONOMIQUES											
Nom du pôle d'activités	Localisation du pôle	Catégorie d'activités du pôle	Nombre de ZAE du pôle	Liste des ZAE du pôle	ID ZAE	Nombre total d'établissements du pôle	Nombre total de salariés du pôle	Nombre d'établissements total du pôle pour la catégorie d'activités	Nombre total de salariés du pôle pour la catégorie d'activités	Surface totale du pôle	Avis Expert CCI
Nom(s) de la/des commune(s) principale(s) du pôle + catégorie d'activités du pôle	Département	8 grandes catégories d'activités		Nom des ZAE du pôle	Identifiant/code des ZAE du pôle	Σ Nombre d'établissements total géolocalisés dans les ZAE	Σ Nombre de salariés total géolocalisés dans les ZAE	Σ Nombre d'établissements total de la catégorie d'activités géolocalisés dans les ZAE	Σ Nombre de salariés total de la catégorie d'activités géolocalisés dans les ZAE	Σ Surface totale des ZAE (en ha)	CCI ayant validée le pôle
Signes - Industrie	Var	Industrie	1	PARC D'ACTIVITES DU PLATEAU DE SIGNES (83 - Signes)	CCI83_83127_127	137	1531	24	898	244,0	CCI83
TOTAL						137	1591	24	898	244,0	CCI83
La Seyne-sur-Mer/Ollioules/Six-Fours-les-Plages/Toulon - Industrie	Var	Industrie	7	PARC D'ACTIVITES LES PLAYES-JEAN MONNET (83 - La Seyne-sur-Mer)	CCI83_83126_125	566	2988	32	251	56,0	CCI83
				ZI BREGAILLON (83 - La Seyne-sur-Mer)	CCI83_83126_120	62	1389	8	208	82,0	CCI83
				ZA CAMP LAURENT (83 - La Seyne-sur-Mer)	CCI83_83126_121	121	1252	23	382	68,0	CCI83
				TECHNOPOLE DE LA MER (83 - Ollioules)	CCI83_83090_128	6	1048	1	992	37,0	CCI83
				PARC D'ACTIVITES LES PLAYES (83 - Six-Fours-les-Plages)	CCI83_83129_132	156	1171	14	145	34,0	CCI83
				PARC D'ACTIVITES LA MILLONNE (83 - Six-Fours-les-Plages)	CCI83_83129_64	251	1780	24	387	36,0	CCI83
				ZA MALBOUSQUET (83 - Toulon)	CCI83_83137_137	7	415	2	375	7,0	CCI83
TOTAL						1169	10043	104	2740	320,0	CCI83
Cuers/La Farlède/La Garde/La Valette-du-Var/Solliès-Pont - Industrie	Var	Industrie	8	ZA DES BOUSQUETS (83 - Cuers)	CCI83_83049_30	157	1153	17	171	38,0	CCI83
				PARC D'ACTIVITES TOULON-EST (83 - La Farlède)	CCI83_83054_209	316	3490	25	360	72,0	CCI83
				ZA LA GRANDE CHABERTE (83 - La Garde)	CCI83_83062_44	2	277	1	277	16,0	CCI83
				PARC D'ACTIVITES TOULON-EST (83 - La Garde)	CCI83_83062_36	350	3306	33	639	126,0	CCI83
				ZA LE POUVEREL (83 - La Garde)	CCI83_83062_49	48	244	9	107	19,0	CCI83
				ZA LES PLANTADES (83 - La Garde)	CCI83_83062_50	321	1998	9	53	63,0	CCI83
				ZA VALGORA (83 - La Valette-du-Var)	CCI83_83144_144	535	4392	16	78	102,0	CCI83
				ZA LA POULASSE (83 - Solliès-Pont)	CCI83_83130_133	184	996	14	122	48,0	CCI83
TOTAL						1913	15856	124	1807	484	CCI83
Hyères - Industrie	Var	Industrie	1	ZA SAINT-MARTIN (83 - Hyères)	CCI83_83069_55	129	798	12	124	43,0	CCI83
TOTAL						129	798	12	124	43,0	CCI83

3. Résultat de la définition des grands pôles d'activités

TABLEAU STATISTIQUE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DE LA METHODE D'IDENTIFICATION DES GRANDS POLES D'ACTIVITES - NOMBRE DE GRANDS POLES D'ACTIVITES PAR DEPARTEMENT/TERRITOIRE

Catégories d'activités	Alpes-Maritimes	Var	Bouches-du-Rhône (Aix-Marseille-Provence)	Bouches-du-Rhône (Pays d'Arles)	Vaucluse	Hautes-Alpes	Alpes-de-Haute-Provence
Activités support	8	6	7	6	7	3	1
Commerce de détail	8	7	10	3	7	2	4
Construction	7	6	7	6	9	6	5
Industrie	10	9	7	7	10	6	5
Logistique/Commerce de gros	6	8	6	5	7	2	4
Services aux particuliers	6	11	8	5	5	5	3
Services tertiaires supérieurs	4	7	5	5	5	3	3
TOTAL PAR DEPARTEMENT	49	54	50	37	50	27	25
TOTAL REGIONAL	292						

Source : Observatoire régional du foncier, 2020

4. Conclusion/Analyse

Ce travail de définition des grands pôles d'activités au moyen d'une **méthodologie statistique** bien précise, définie précédemment, permet :

- D'une part d'identifier les **principales zones d'activités économique à l'échelle de chaque département**, selon chaque catégorie d'activité
- D'autre part de les **regrouper** au sein de grands **pôles géographiques cohérents**, dans lesquels les ZAE disposent de similitudes voire de synergies les unes entre les autres.

Le travail à l'échelle départementale permet de faire **ressortir les principales zones à l'échelle de chaque territoire**, ce qui n'aurait pas été possible avec un travail à l'échelle régionale. En effet les grands pôles d'activités d'une importance moins marquée, notamment dans les départements alpins (Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes) n'aurait pas pu être identifiés. Ils sont toutefois **fondamentaux** pour le **fonctionnement économique de ces territoires**.



**CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR**

CCI Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

8 Rue Neuve Saint-Martin

13001 MARSEILLE