



Guide méthodologique et analyse synthétique

Déclinaison territoriale des besoins en foncier économique à l'horizon 2030
Evaluation du potentiel de croissance en emplois des EAE à l'horizon 2030

Avril 2025

Attention : correction scénario tendanciel 2008-2023 au 03062025



Le réseau des

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

Contexte

En 2023, le réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme de la région, en collaboration avec la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ont réalisé un panorama du foncier économique régional dans le cadre de la convention partenariale « Observation des entreprises et des dynamiques économiques régionales ».

Dans ce cadre, une analyse prospective des dynamiques d'emploi et de leurs impacts sur le foncier économique à l'horizon 2030 a été réalisée. Ce travail de prospective régionale s'est appuyé sur des projections de l'emploi salarié privé dans les espaces d'activités économiques (EAE) à l'horizon 2030, auxquelles ont été appliqués des ratios « emploi/surface » obtenus à partir d'une analyse économétrique fondée sur le modèle MAGE.

Cette approche régionale pouvait toutefois passer à côté de certaines dynamiques, particularismes ou contraintes locales. C'est pourquoi une nouvelle phase a été lancée en 2025 afin d'explorer la possibilité d'une déclinaison départementale de ces projections.

Les résultats obtenus, très dépendants des paramètres et des hypothèses retenus (évolution des emplois par secteur d'activité, évolution du taux de chômage, de la population active...), doivent être considérés comme une « palette » de futurs possibles, plutôt qu'une prévision figée de l'avenir.



Le réseau des

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

I. Les scénarios et hypothèses

1) Estimation de l'évolution de l'emploi à l'horizon 2030 pour les départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Pour estimer les créations d'emplois à l'horizon 2030, la méthode mise en place s'est d'abord appuyée sur l'élaboration de scénarios d'évolution sectorielle pour la région et les départements. Quatre scénarios ont ainsi été retenus :

- **Le premier scénario** s'appuie sur les travaux de prospective de l'emploi sectoriel menés conjointement par France Stratégie et la DARES pour l'ensemble du territoire national (France Stratégie, DARES, 2022, Les métiers en 2030). Les grandes tendances anticipées sont les suivantes :
 - une forte progression des services numériques et des services externalisés aux entreprises ; une croissance des services à la collectivité ou à la personne (santé, éducation, action sociale) ; une progression de la construction portée par la rénovation des bâtiments ;
 - le commerce, la culture et l'hébergement-restauration restant marqués par les changements des modes de consommation ;
 - une stabilisation de l'industrie, avec toutefois des disparités importantes selon les activités ;
 - un repli dans la finance et le transport/logistique lié à la numérisation et la robotisation ;
 - une poursuite du recul de l'agriculture et des services généraux de l'administration¹.
- **Le deuxième scénario** adapte le scénario France Stratégie/Dares aux spécificités des dynamiques sectorielles locales (meilleure résistance de l'industrie, poids du tourisme...), sur la base d'une comparaison nationale/régionale/départementale des évolutions de l'emploi territorial sur la période 2009-2019, corrigée manuellement dans certains cas.
- **Le troisième scénario** repose sur la tendance de l'emploi régional entre 2008 et 2023, période plus représentative d'un cycle économique. Cette tendance a été prolongée jusqu'en 2030. A noter, les projections ont été réalisées au niveau NA38.
- **Le quatrième scénario** est fondé sur la tendance de l'emploi enregistrée en région sur la période 2014-2019, une période très favorable à la création d'emplois en région, mais non encore impactée par la crise de la COVID-19. A noter, les projections ont été réalisées au niveau NA38.

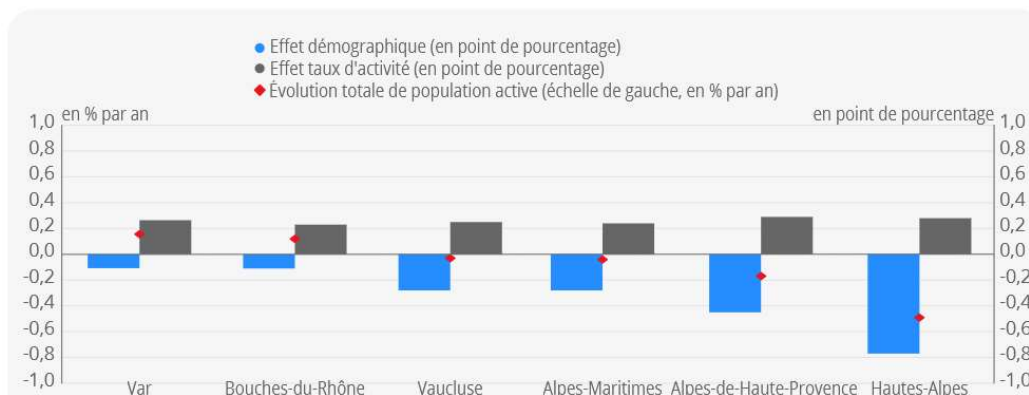
¹ Cette branche, appelée « administration publique » dans la nomenclature de l'Insee, intègre les activités de nature gouvernementale concourant au bon fonctionnement administratif : activités régaliennes, activités d'administration générale ou de tutelle dans le domaine de la vie économique et sociale

I. Les scénarios et hypothèses

2) Prise en compte des évolutions démographiques par département

Selon les dernières projections de l'INSEE, la population régionale devrait atteindre son pic autour de 2050. Cependant, le ralentissement de la population active interviendrait plus tôt. Ainsi, selon la législation actuelle sur les retraites, et en prenant en compte la réforme de 2024, **la population active culminerait dans le scénario central autour de 2036** (2032 dans le scénario bas). Ce recul toucherait particulièrement le cœur de la population active, celle âgée de 25 à 54 ans, qui devrait diminuer de 100 000 individus d'ici 2050.

Évolution totale de la population active et contribution des différents effets à l'évolution de la population active entre 2018 et 2050 par département



Note : Du fait des arrondis, la somme des effets peut légèrement différer de l'évolution totale de la population active.

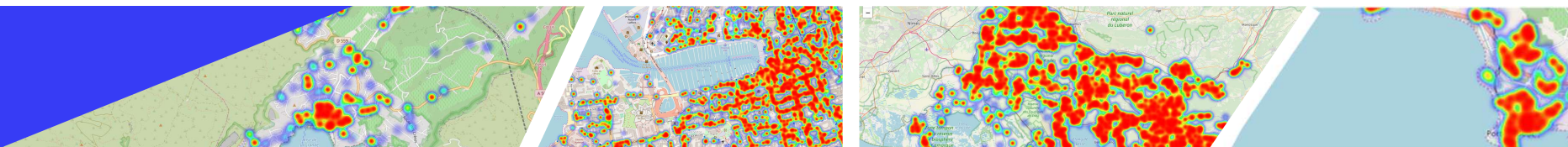
Lecture : Dans le département du Var, la population active augmenterait de 0,16 % par an. La contribution de l'effet démographique serait de -0,11 point de pourcentage et celle de l'effet taux d'activité de +0,26 point.

Champ : Population active âgée de 14 ans ou plus résidant en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Source : Insee, Omphale 2022, scénario central et hypothèses de taux d'activité intégrant les dernières réformes de retraite et les évolutions récentes de comportements d'activité.

Au niveau territorial, la situation est loin d'être homogène. Seuls deux départements devraient connaître une évolution positive de leur population active à l'horizon 2050 selon le scénario central : les Bouches-du-Rhône et le Var. Ainsi, l'espace provençal, qui comprend notamment les communes de Marseille, Aix-en-Provence, Brignoles et Toulon, serait le seul à gagner des actifs entre 2018 et 2050 avec 65 400 actifs supplémentaires pour un gain de population totale de 154 800 personnes sur la période.

La croissance de l'activité pourrait donc être fortement obérée par les difficultés de recrutement.

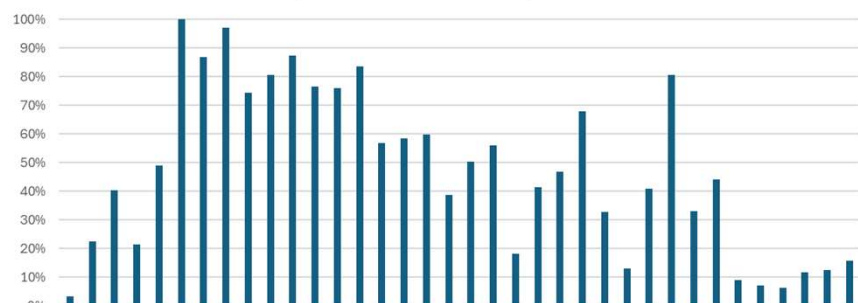


Le réseau des

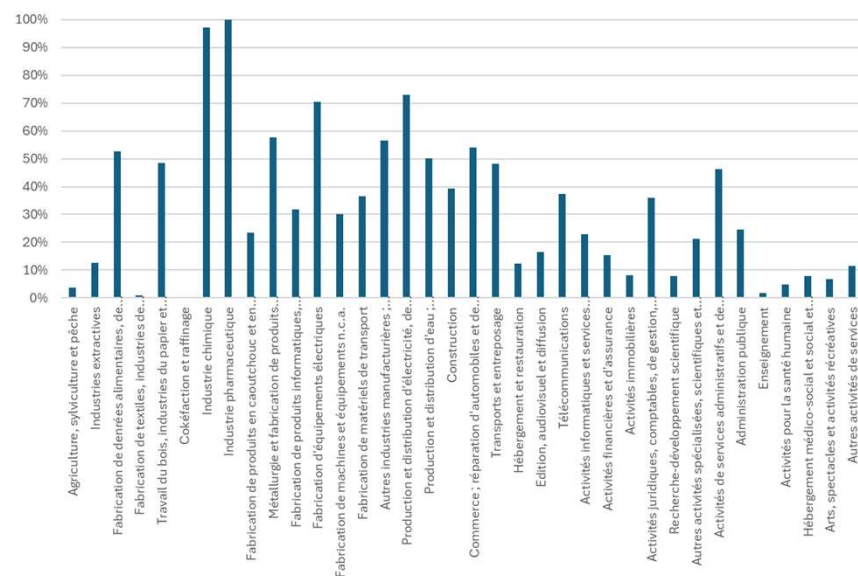
CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

I. Les scénarios et hypothèses

% des emplois en EAE - Provence-Alpes-Côte d'Azur



% des emplois en EAE - Alpes-de-Haute-Provence



3) Répartition entre territoires en EAE et hors EAE

Les données relatives à l'emploi ont été obtenues grâce au modèle MAGE (Modèle d'Analyse Géolocalisée de l'Économie). Cet algorithme utilise différentes sources de données permettant de réaliser une estimation de l'emploi salarié (public et privé) et non-salarié pour obtenir une estimation de l'emploi total.

A partir des périmètres des EAE, il est ainsi possible de répartir les emplois en EAE et hors EAE en fonction des activités (ici en 38 postes).

Ci-contre, un exemple illustratif pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le département des Alpes-de-Haute-Provence.

I. Les scénarios et hypothèses

4) Application des coefficients techniques « emploi/surface »

Les coefficients techniques ont été déterminés au niveau régional pour l'étude publiée en 2023. Pour rappel, la méthode utilisée est la suivante :

- Une veille sur les ratios techniques « emploi salarié/surface » en m² en EAE a tout d'abord été réalisée. Les résultats de la littérature ont montré une fourchette de résultats très large, allant de 30 à 150 emplois à l'hectare selon les sources pour un même secteur d'activité.
- Face à l'impossibilité de prendre appui sur un chiffre qui fasse consensus dans la littérature, une approche statistique classique de régression linéaire a été menée.
- Les résultats pour l'industrie, la construction, le commerce et la logistique ont été suffisamment robustes pour servir de base d'estimation.
- Pour les autres activités, notamment les services, une significativité plus faible a conduit à utiliser plutôt des ratios techniques issus d'autres études locales ou nationales.

Ratios m² / emplois retenus par activité

	Surface au sol brut par emploi salarié (en m ²)	Nombre de salariés/ha
Industrie	333	30
Construction	238	42
Commerce	286	35
Logistique	588	17
Support opérationnel	143	70
Activités scientifiques et techniques	59	170
Autres services	167	60

Lecture : dans la construction, chaque emploi supplémentaire nécessite en moyenne 238 m² de surface au sol brut additionnelle, ou de façon équivalente, 1 hectare dédié à la construction permet d'accueillir en moyenne 42 emplois.

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

A noter :

Une adaptation départementale de ces ratios est en cours d'étude dans le cadre de la prochaine convention portant sur 2025-2026

Cette nouvelle analyse sera menée sous un double angle :

- Une approche économétrique classique via régression linéaire.
- L'utilisation d'algorithmes de Machine Learning.

L'objectif étant d'améliorer la départementalisation des estimations.



Le réseau des

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

II. Les résultats

1) Les scénarios d'évolution de l'emploi à l'horizon 2030

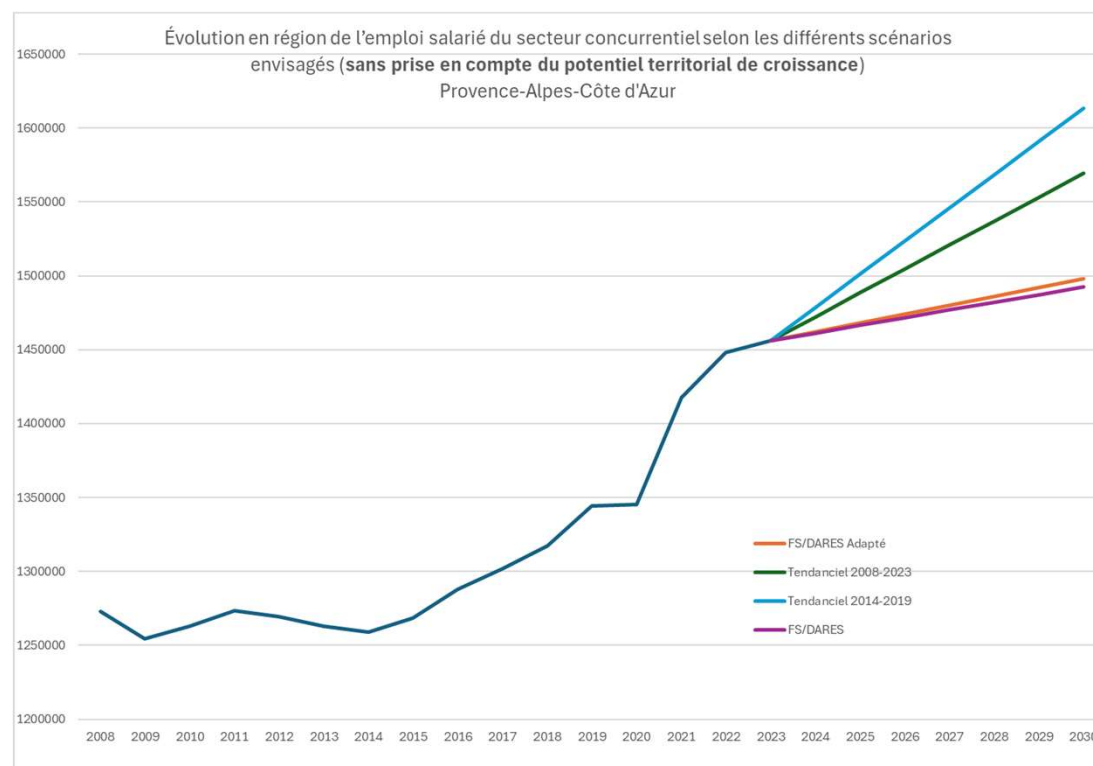
Le premier scénario, « France Stratégie/DARES », prévoit une progression de l'emploi salarié privé régional de +36 550 emplois entre 2023 et 2030, soit environ +5 220 emplois par an.

Le second scénario, « France Stratégie/DARES adapté aux spécificités locales », se montre un peu plus optimiste, avec une progression de +42 100 emplois salariés sur la même période, soit environ +6 000 emplois par an.

Pour ces deux scénarios, le gain en emploi salarié reste légèrement inférieur à la croissance annuelle moyenne observée entre 2008 et 2019, qui était de +6 500 emplois par an. Bien qu'ils soient proches en volume global, ces scénarios présentent des différences notables en termes de répartition sectorielle et géographique.

Le troisième scénario, fondé sur la tendance observée entre 2008 et 2023, anticipe la création de 113 400 emplois salariés dans le secteur concurrentiel sur la période 2023-2030, soit +16 200 emplois par an. Ce scénario est considéré comme le scénario préférentiel (souhaité).

Un quatrième scénario, basé sur la période 2014-2019 - très favorable à la création d'emplois en région -, prévoit quant à lui 157 200 créations d'emplois salariés sur la même période, soit +22 500 par an. Il est jugé le plus improbable, notamment en raison des contraintes démographiques régionales, comme détaillé ci-après.



Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025

II. Les résultats

Départementalisation des scénarios d'évolution de l'emploi à l'horizon 2030



Evolution de l'emploi net entre 2023 et 2030 - champ ACOSS

	DEP04	DEP05	DEP06	DEP13	DEP83	DEP84	Ensemble
FS/DARES	1 000	900	9 400	16 800	5 800	2 700	36 500
FS/DARES Adapté	700	500	4 400	27 300	8 100	1 200	42 100
Tendancieriel 2008-2023	5 800	1 600	17 100	64 700	19 200	5 000	113 400
Tendancieriel 2014-2019	5 400	4 100	31 500	80 000	25 400	10 900	157 200

Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025



Le réseau des

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

II. Les résultats

3) La démographie

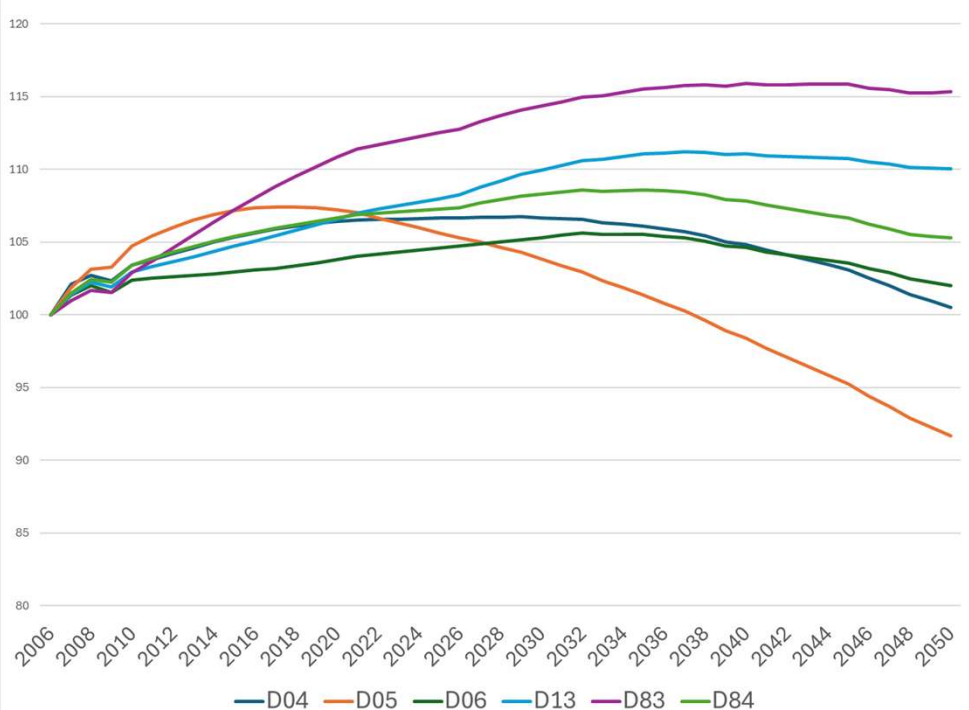
Les scénarios de croissance de l'emploi, contraints par la démographie, ont été établis par le réseau des CCI de PACA à partir des données de l'INSEE (scénario central) et de calculs propres.

D'après ces projections, les pics de population active sont attendus en :

- 2029 pour les Alpes-de-Haute-Provence
- 2032 pour les Alpes-Maritimes
- 2037 pour les Bouches-du-Rhône
- 2040 pour le Var
- 2035 pour le Vaucluse

Et déjà atteints en 2018-2020 pour les Hautes-Alpes.

Hypothèses d'évolution de la population active



Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025



Le réseau des

**CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR**

II. Les résultats

À partir des hypothèses de projection démographique, d'une approche « optimiste » concernant le taux de chômage et de deux scénarios d'évolution de l'emploi privé par rapport à l'emploi public, deux niveaux de disponibilité de l'emploi ont été définis :

- Une première zone où la disponibilité de l'emploi pourrait devenir problématique, nécessitant une forte adaptation du marché du travail (répartition entre salariés publics et privés, entre emplois salariés et indépendants).
- Une deuxième zone où la disponibilité de l'emploi serait a priori insuffisante ; hors politique d'attractivité agressive, la majorité des territoires nationaux et européens est confrontée à la même problématique de ralentissement démographique.

L'objectif ici est d'avoir une perspective sur la capacité des différents territoires à répondre aux besoins en mains-d'œuvre à l'horizon 2030,

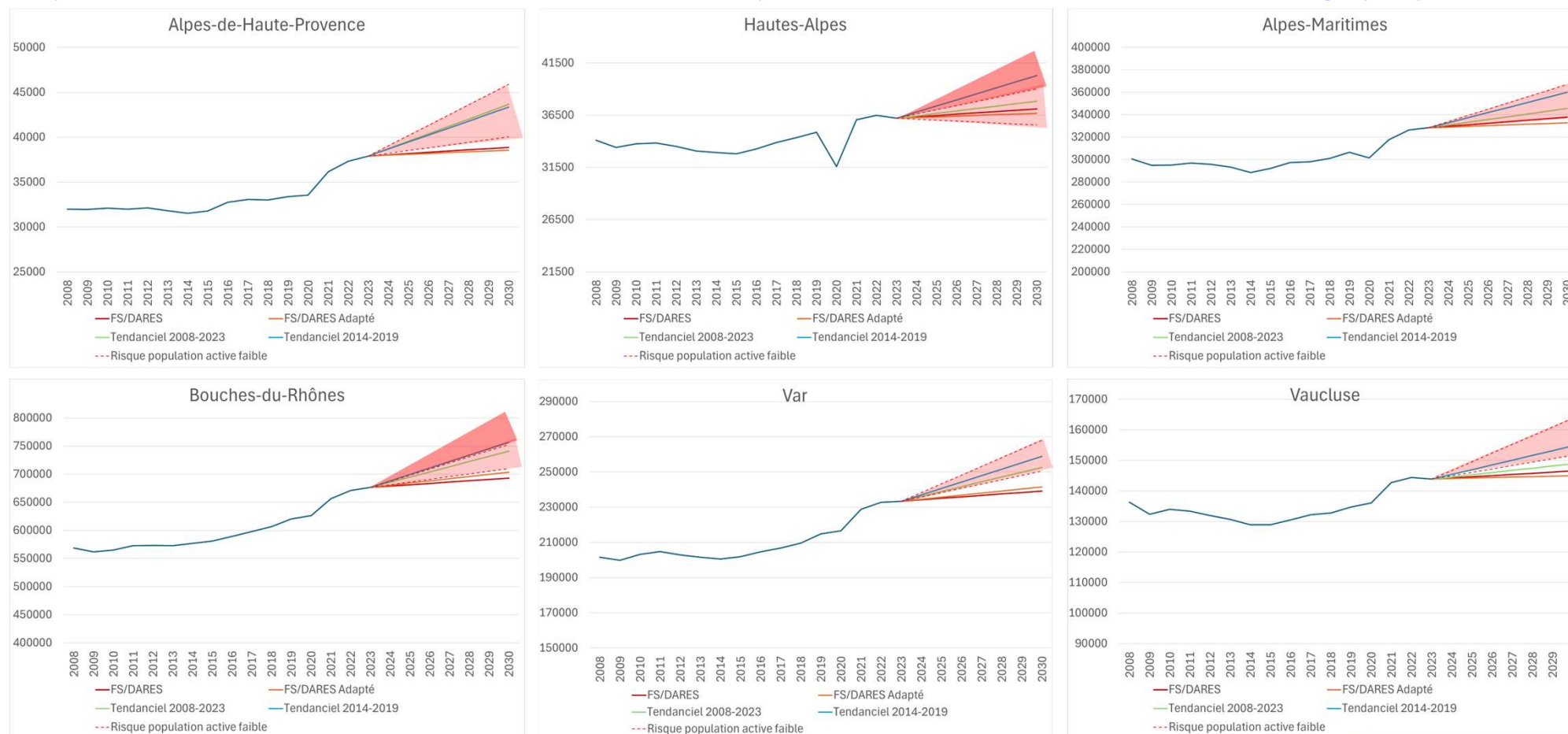
Part de l'emploi salarié privé en 2030

	Taux de chômage en 2030	Part de l'emploi salarié privé en 2030	
		Min	Max
Alpes-de-Haute-Provence	5,0%	59%	67%
Hautes-Alpes	5,0%	60%	65%
Alpes-Maritimes	5,9%	72%	77%
Bouches-du-Rhône	6,5%	81%	85%
Var	5,5%	55%	58%
Vaucluse	7,5%	65%	69%

Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025

II. Les résultats

Départementalisation des scénarios d'évolution de l'emploi à l'horizon 2030 sous contrainte démographique





Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

II. Les résultats

D'après les hypothèses retenues, les principales conclusions sont les suivantes :

- Les Hautes-Alpes apparaissent comme le département le plus affecté par la problématique démographique. Tous les scénarios sont pessimistes quant à la capacité de ce territoire à fournir la main-d'œuvre nécessaire à la réalisation des différentes projections.
- Le scénario « France Stratégie/DARES adapté aux spécificités locales » est, selon les hypothèses, atteignable dans l'ensemble des départements, à l'exception des Hautes-Alpes.
- Le scénario « Tendancier 2014-2019 » présente les plus fortes difficultés d'adéquation avec le potentiel d'emploi projeté.
- Le scénario « Tendancier 2008-2023 » est atteignable mais nécessitera des efforts d'attractivité ou une évolution du marché du travail.



Le réseau des

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

II. Les résultats

3) Estimation des besoins fonciers dans les EAE à l'horizon 2030 par département (hors contrainte de main-d'œuvre)

Sur la base des scénarios d'emplois à l'horizon 2030 et des ratios précédemment retenus, l'étape suivante de ce travail prospectif consiste à estimer les besoins en foncier économique nécessaires pour « accueillir » ces différentes projections d'emplois.

Deux hypothèses ont été retenues alternativement en matière de recyclage du foncier, c'est-à-dire sur la part du foncier libéré par des changements d'activités sectorielles et recyclé pour accueillir d'autres activités.

La première hypothèse retenue est celle d'un recyclage total du foncier libéré. Selon les différents scénarios de création d'emplois présentés plus haut et les ratios retenus, **les besoins nécessaires en foncier en région, à l'horizon 2030, s'inscriraient dans une fourchette allant de 260 à 1 270 hectares de surface brute** (hors problématique de recrutement), entendue comme la surface totale de l'espace d'activité économique incluant les voies de communication, les parkings, les espaces verts...

Dans les faits, le recyclage du foncier peut être un processus long et complexe, en particulier lorsque celui-ci a accueilli certaines activités industrielles nécessitant par exemple une dépollution des sols, une étape indispensable et onéreuse.

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 (au niveau A38 des activités françaises). Ainsi, un terrain destiné au raffinage ne pourra être réutilisé que pour une activité de raffinage.

Avec cette nouvelle hypothèse, **les besoins en foncier sont augmentés et s'inscriraient dans une fourchette allant de 380 à 1 400 hectares à l'horizon 2030 au niveau régional.**

A noter : pour les deux scénarios liés à France Stratégie/DARES, l'évolution de l'emploi dans le secteur logistique a été calée sur le scénario tendanciel 2008-2023, en raison de l'hypothèse de robotisation de l'activité qui, bien qu'elle réduise l'emploi, n'est pas automatiquement synonyme d'un recul de la demande foncière.



Le réseau des

CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

II. Les résultats

3) Estimation des besoins fonciers à l'horizon 2030, intégration des contraintes démographiques

	04	05	06	13	83	84	Total
FS/DARES	6-8 ha	3-4 ha	43-61 ha	179-247 ha	11-29 ha	19-32 ha	260-382 ha
FS/DARES Adapté	14-18 ha	0-4 ha	46-77 ha	317-374 ha	51-72 ha	5-36 ha	433-582 ha
Tendanciel 2008-2023	44-52 ha	6-12 ha	78-114 ha	495-549 ha	141-153 ha	12-42 ha	776-922 ha
Tendanciel 2014-2019	56-61 ha	21-26 ha	179-203 ha	688-765 ha	248-254 ha	77-105 ha	1269-1414 ha

Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025

	Développement susceptible d'être entravé par une tension sur le marché du travail
	Développement fortement compromis en raison d'une disponibilité très réduite de la main-d'œuvre

Pour certains territoires, les contraintes démographiques risquent d'être importantes. Ainsi, pour le département des Hautes-Alpes, la limitation du développement risque davantage de provenir d'un déficit de main-d'œuvre que d'un déficit de disponibilité foncière.



III. Evaluation du potentiel de croissance en emplois des EAE à l'horizon 2030

1) Méthode

Sur la base des quatre scénarios d'emploi à l'horizon 2030, **la première étape** a consisté à calculer un indicateur permettant d'évaluer la demande susceptible de s'exercer sur chaque espace d'activités économiques régional, en lien avec la croissance potentielle de l'emploi selon le tissu économique présent en 2024.

Afin de garantir une cohérence statistique, la croissance future de l'emploi étant difficile à prévoir pour une ou quelques entreprises seulement, seuls les EAE comptant plus de 25 établissements ont été retenus, soit 629 EAE sur un total de 1 358 EAE ayant au moins un emploi affecté.

La deuxième étape est la création d'un indicateur synthétique calculé à partir de la progression estimée de l'emploi pour chacun des quatre scénarios et pondéré de la façon suivante :

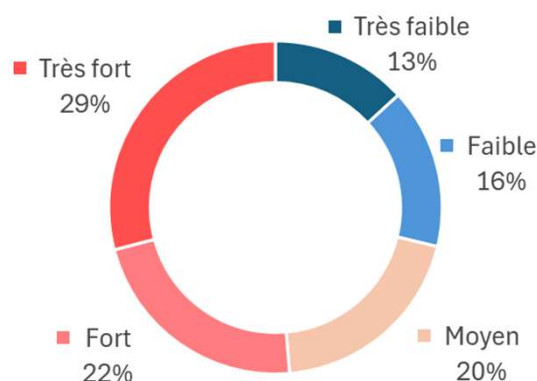
- Poids important mais non majoritaire accordé au troisième scénario qui est fondé sur la tendance de long terme 2008-2023, et considéré comme préférentiel (40%),
- Poids cumulé majoritaire pour les deux premiers scénarios issus des travaux de "France Stratégie / DARES" (25% pour chacun),
- Faible poids pour le quatrième scénario considéré comme le moins probable (10%).

Cet indicateur synthétique est une valeur numérique comprise entre 0 et 10. Pour les 629 espaces d'activités retenus, la valeur de l'indicateur varie de 3,5 à 9,6.

III. Evaluation du potentiel de croissance en emplois des EAE à l'horizon 2030

1) Indicateur du potentiel de croissance

Répartition des espaces d'activité selon le potentiel de croissance de l'emploi



Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025

Les espaces d'activités ont été regroupés en **5 classes de potentiel de croissance**, de « très fort » à « très faible », selon la valeur de l'indicateur synthétique (variant de 0 à 10) précédemment construit :

- Très faible : inférieur à 5,3
- Faible : compris entre 5,3 et 5,5
- Moyen : compris entre 5,5 et 5,7
- Fort : compris entre 5,7 et 5,9
- Très fort : supérieur à 5,9

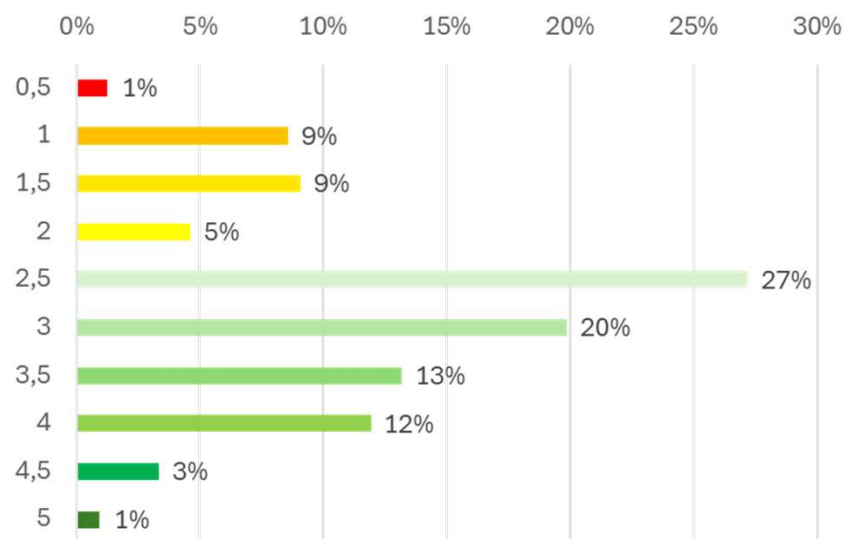
Les 5 classes sont centrées sur la moyenne de l'indicateur synthétique et espacées selon le profil de la distribution statistique.

Un peu plus d'un quart (29%) des 629 espaces d'activité retenus sont à très fort potentiel de croissance ce qui concerne près de 40 % des établissements et des emplois localisés dans ces espaces d'activités. Ces EAE à fort potentiel sont sur-représentés dans les départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes. A l'inverse, 29 % des EAE retenus sont à faible ou très faible potentiel de croissance.

III. Evaluation du potentiel de croissance en emplois des EAE à l'horizon 2030

2) Degré de fiabilité

Répartition des espaces d'activités selon le degré de fiabilité de l'indicateur de croissance d'emploi



Source : Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2025

Un indice du degré de fiabilité a été construit afin de décrire les limites du modèle et notamment d'identifier dans quels espaces d'activités ces dernières étaient les plus fortes.

Cet indice, compris de 0 (non fiable, EAE non retenu) à 5 (très fiable), a été construit pour chaque espace d'activité à partir des données suivantes :

- Nombre d'établissements,
- Nombre d'emplois,
- Convergence des scénarios de croissance d'emplois

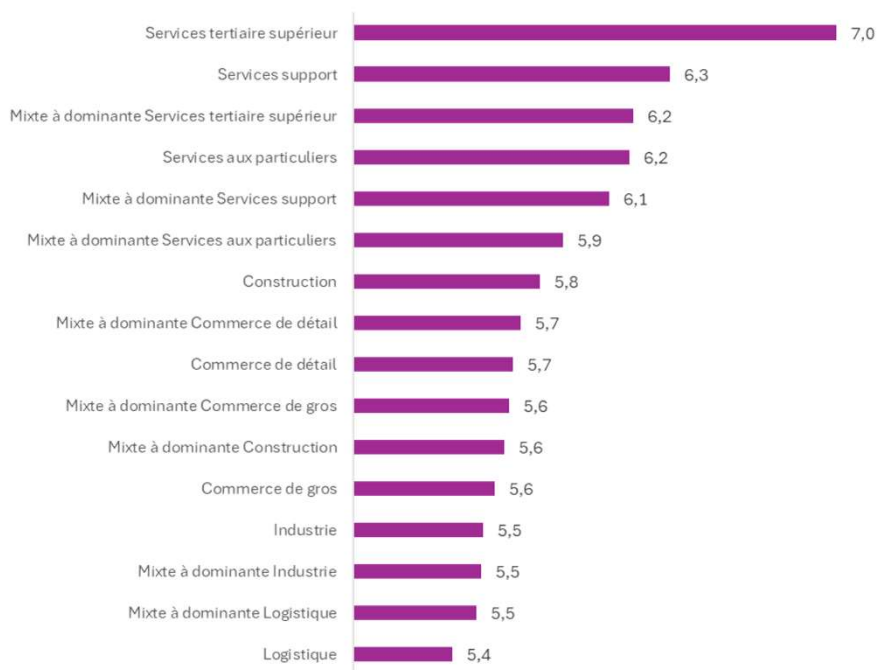
Pour un espace d'activité dont l'indice de fiabilité égale ou approche la valeur 5, cela signifie que le nombre d'établissements et d'emplois est très élevé et que les quatre scénarios de croissance d'emplois convergent fortement.

Les trois quarts des 629 EAE retenus ont un indice de fiabilité supérieur ou égal à 2,5/5.

III. Evaluation du potentiel de croissance en emplois des EAE à l'horizon 2030

3) Les EAE en lien avec les services aux entreprises ont un potentiel de croissance en emploi plus important

Indice de pression moyen en fonction de la dominance de l'EAE



Le potentiel de croissance en matière d'emplois est logiquement lié à la composition sectorielle des EAE.

Les espaces d'activité fortement orientés vers les services aux entreprises, les services supports et le tertiaire supérieur présentent le plus fort potentiel de croissance.

À l'inverse, les espaces à vocation plus commerciale n'offrent, selon nos scénarios, qu'un potentiel limité de développement par les entreprises déjà présentes.

Les EAE accueillant majoritairement des entreprises des secteurs de la logistique (transport et entreposage) sont un cas particulier en raison de la très faible densité d'emploi sur ces espaces.

III. Evaluation du potentiel de croissance en emplois des EAE à l'horizon 2030

3) Les EAE en lien avec les services aux entreprises ont un potentiel de croissance en emploi plus important

