

Un salarié du privé sur deux travaille dans une zone dédiée à l'activité économique

Insee Analyses Occitanie • n° 118 • Juillet 2022

En Occitanie, 1 244 zones dédiées à l'activité économique accueillent un demi-million de salariés fin 2017. Ces zones rassemblent la moitié de l'emploi privé régional et consomment 20 800 hectares. Onze zones, situées dans les agglomérations de Toulouse, de Montpellier et de Nîmes, concentrent 214 000 salariés. La majorité des zones dédiées à l'activité ont été créées pendant les années 80-90. L'implantation de nouvelles zones a nettement ralenti depuis 2010. Leur développement répond essentiellement à un besoin d'accueil de nouveaux établissements, par transferts d'établissements existants et créations *ex nihilo*. Les transferts s'effectuent majoritairement vers des zones situées à la périphérie des agglomérations, témoignant d'un mouvement d'étalement urbain.

Zones industrielles, zones commerciales, parcs d'activités, telles sont les multiples appellations des espaces exclusivement dédiés à l'accueil d'activités artisanales, tertiaires, industrielles ou logistiques. Leur important développement économique ainsi que celui des infrastructures associées (voies de communication, parkings, etc.) justifie d'améliorer leur connaissance. D'un point de vue méthodologique, l'analyse s'appuie sur une approche statistique des territoires polarisant l'emploi salarié et n'ayant pas de vocation résidentielle

► **définitions.**

Les zones dédiées à l'activité économique accueillent la moitié des emplois privés

Les 1 244 zones dédiées à l'activité en Occitanie jouent un rôle économique très important. Elles concentrent plus de 500 000 salariés du secteur privé fin 2017, soit 46 % de l'emploi privé régional ► **figure 1**. La concentration de l'emploi dans les zones d'activité est particulièrement élevée en Haute-Garonne où elles regroupent 56 % de

l'emploi privé du département, soit 208 000 salariés. Ces emplois sont concentrés autour de Toulouse dans des

établissements dédiés principalement aux services aux entreprises ou produisant des biens majoritairement consommés

► 1. Données de cadrage des zones dédiées à l'activité économique en 2017

Département	Nombre de zones	Nombre d'établissements	Nombre de salariés	Part dans l'emploi salarié privé (%)	Surface consommée (ha)*	Part dans la surface consommée à destination d'activités (%)*	Densité de l'emploi (salariés/ha)
Ariège	51	561	7 147	33	411	20	17
Aude	66	2 022	22 276	43	1 208	29	18
Aveyron	99	1 362	19 830	38	1 079	23	18
Gard	151	3 101	46 928	41	2 287	32	21
Haute-Garonne	193	9 118	207 999	56	5 664	41	37
Gers	69	782	9 224	33	604	22	15
Hérault	179	7 050	91 458	43	3 929	39	23
Lot	75	863	12 830	44	460	18	28
Lozère	30	279	2 988	27	187	8	16
Hauts-Pyrénées	72	1 149	16 285	43	904	31	18
Pyrénées-Orientales	85	2 558	28 395	39	1 747	30	16
Tarn	110	1 886	23 726	38	1 325	25	18
Tarn-et-Garonne	64	1 454	18 521	48	1 017	32	18
Occitanie	1 244	32 185	507 607	46	20 822	31	24

* Voir définitions

Sources : DGFiP, fichiers fonciers 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE), Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores 2017)

En partenariat avec :



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

Liberté
Égalité
Fraternité

hors du département telles que ceux de la filière aéronautique et spatiale. À l'opposé, dans les départements les plus ruraux, l'implantation des établissements est plus diffuse : les zones dédiées à l'activité regroupent seulement 27 % des emplois privés en Lozère et 33 % en Ariège ou dans le Gers.

Les onze plus grandes zones concentrent 214 000 salariés

Onze très grosses zones, dépassant chacune 10 000 salariés, rassemblent au total 214 000 emplois soit 42 % de l'emploi de l'ensemble des zones. Exclusivement situées dans les agglomérations de Toulouse, de Montpellier et de Nîmes ► **figure 2**, elles sont très diversifiées, accueillant des activités de services, de commerce ou d'industrie.

Les cinq plus grandes zones sont localisées à Toulouse ou à proximité. La plus importante, au sud-ouest, compte 41 000 salariés. Elle englobe les parcs d'activité de Basso-Cambo et de Thibaud ainsi que les zones commerciales de Portet-sur-Garonne et de Roques. La deuxième, avec 29 000 salariés, couvre une zone située au sud-est de Toulouse allant de Montaudran à

Labège Innopole, principalement dédiée aux activités tertiaires, notamment aux services aux entreprises. Deux autres très grandes zones doivent leur présence principalement aux activités aéronautiques : la zone de Blagnac (27 000 emplois) héberge le siège du groupe Airbus, tandis que celle de Saint-Martin-du-Touch (19 000 emplois) comprend la principale usine d'assemblage d'Airbus. La cinquième zone toulousaine, située au nord le long de l'autoroute A62, compte 17 000 salariés. Cet espace très ancien héberge des activités commerciales, industrielles et de services.

À Montpellier, la zone qui englobe les parcs d'activité Odysseum et du Millénaire occupe la sixième place régionale, avec 15 000 emplois. À Nîmes, la plus grande zone s'étend de Saint-Césaire à Euro 2000 et rassemble 14 000 salariés.

Un deuxième groupe, composé de 251 zones de taille intermédiaire (700 salariés en moyenne) localisées à proximité des centres urbains, concentre 170 000 emplois (33 % du total). Les 982 autres zones, de plus petite taille, se distinguent par leur spécialisation et leur implantation géographique. Elles hébergent 123 000 salariés, soit 25 % des emplois des zones dédiées à l'activité en Occitanie. Parmi ces petites zones,

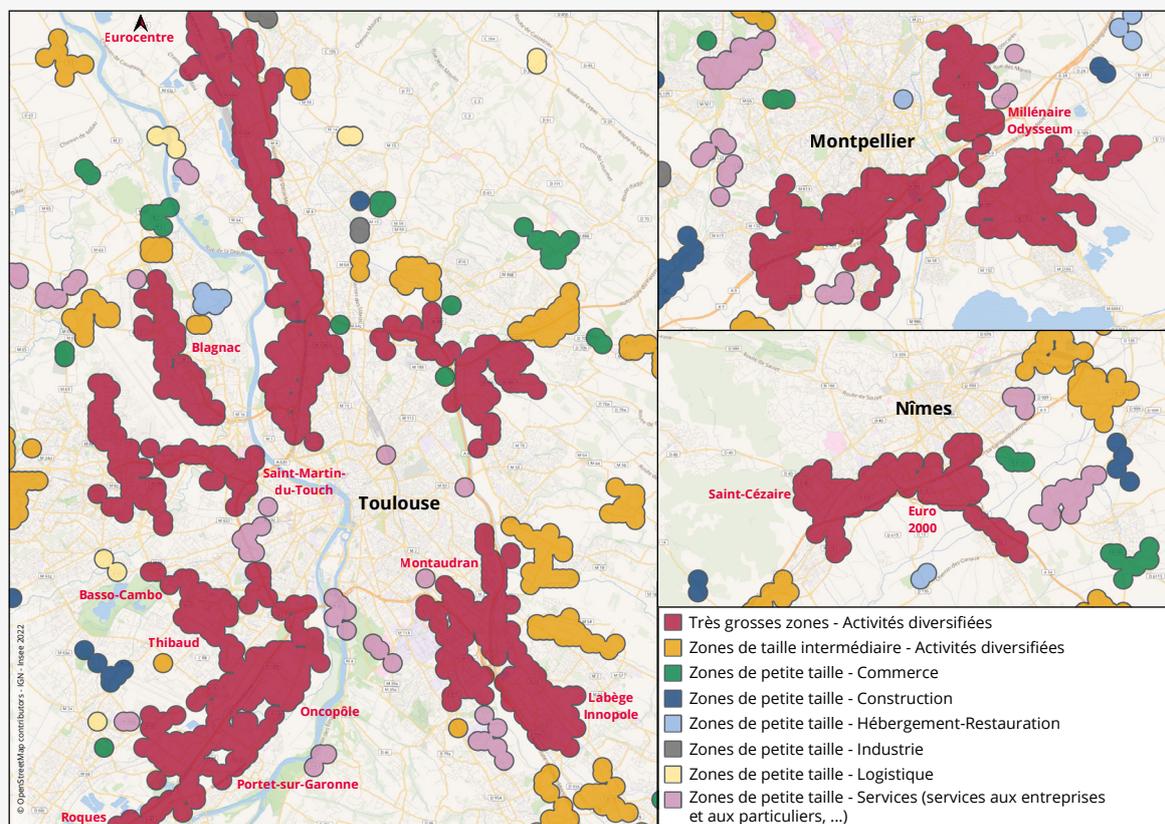
celles à dominante commerciale (5 % des emplois) maillent le territoire le long des axes de communication. Les petites zones spécialisées dans l'industrie, la construction ou la logistique sont plus éloignées des centres urbains. Des petites zones spécialisées dans l'hébergement et la restauration sont souvent localisées dans les stations touristiques du littoral languedocien et des Pyrénées. Elles emploient en moyenne 40 salariés hors saisonniers.

Moins de nouvelles zones dédiées à l'activité depuis 2010

Certaines zones industrielles ont été créées ou se sont étendues en périphérie des centres-villes pour s'éloigner de quartiers devenus résidentiels et disposer de davantage d'espace. C'est le cas à Toulouse des zones aéronautiques de Saint-Martin-du-Touch et Montaudran ou au sud-ouest de l'ancienne zone d'industrie chimique (engrais agricoles, poudrerie) occupée aujourd'hui par l'Oncopole. Ces zones ont grandi et se sont diversifiées. En Occitanie, 9 % des zones dédiées à l'activité datent ainsi d'avant 1970 ► **figure 3**.

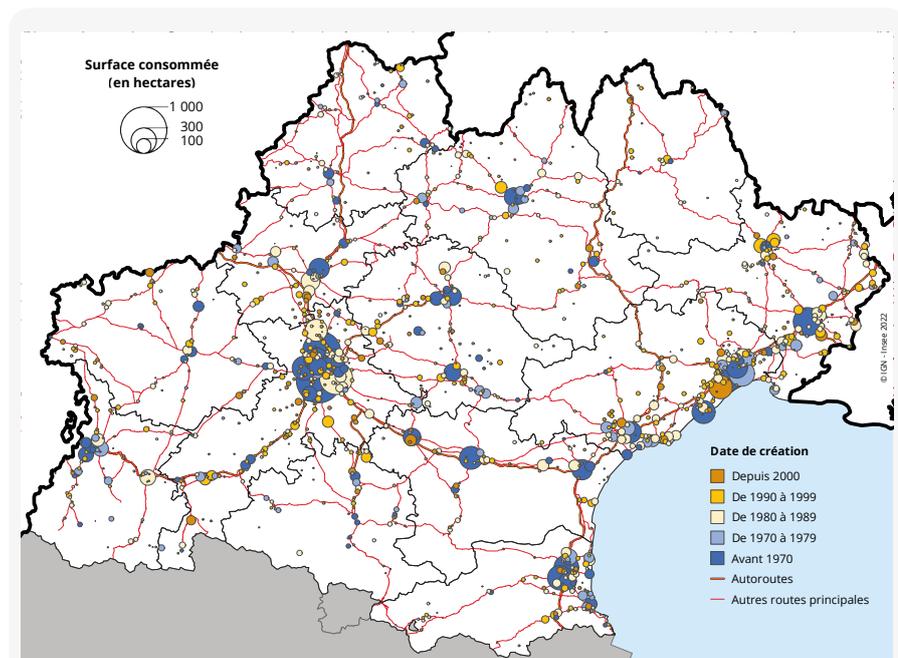
À partir des années 70, le nombre de zones dédiées à l'activité économique s'accroît fortement avec la création

► 2. Les zones des agglomérations de Toulouse, Montpellier et Nîmes



Sources : DGFiP, fichiers fonciers 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE), Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores 2017)

► 3. Surface consommée par les zones dédiées à l'activité économique selon leur date de création



Sources : DGFiP, fichiers fonciers 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE), Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores 2017)

de zones plus éloignées des centres urbains mais à proximité des voies de communication, en particulier des échangeurs autoroutiers. Parmi les 1 244 zones présentes fin 2017, 113 ont été créées au cours de la décennie 70. Les années 80 et 90 voient naître chacune plus de 300 zones, soit au total 57 % de l'ensemble des zones actuelles.

Dans les années 2000, le rythme des créations diminue : 250 nouvelles zones sont créées. Le ralentissement est encore plus net sur la période 2010 à 2017, avec seulement 65 nouvelles zones, soit 5 % des zones de la région. Amplifiant les tendances passées, les zones dédiées à l'activité économique les plus récentes s'éloignent encore davantage des centres urbains : 62 % des zones créées depuis les années 2000 sont implantées en zone rurale contre 42 % pour celles créées avant 1970. Cette tendance s'explique en partie par la pénurie et le coût du foncier dans les communes les plus urbanisées mais aussi par la volonté des collectivités locales d'attirer des établissements sur leur territoire.

Les zones dédiées à l'activité économique occupent 20 800 hectares

Les entreprises, implantées ou non dans des zones dédiées, occupent dans leur ensemble 1 % de la surface totale de la région au 1^{er} janvier 2018, soit 4 fois moins que l'habitat. Parmi ces surfaces

consommées pour développer l'activité économique, seules 31 % sont occupées par les 1 244 zones dédiées à l'activité, soit 20 800 hectares.

Les zones créées avant 1970 sont les plus denses en emplois, avec 32 salariés à l'hectare. Cela s'explique d'une part par leur ancienneté et d'autre part par leur localisation à la proche périphérie des

agglomérations où le prix du foncier invite à optimiser les surfaces disponibles.

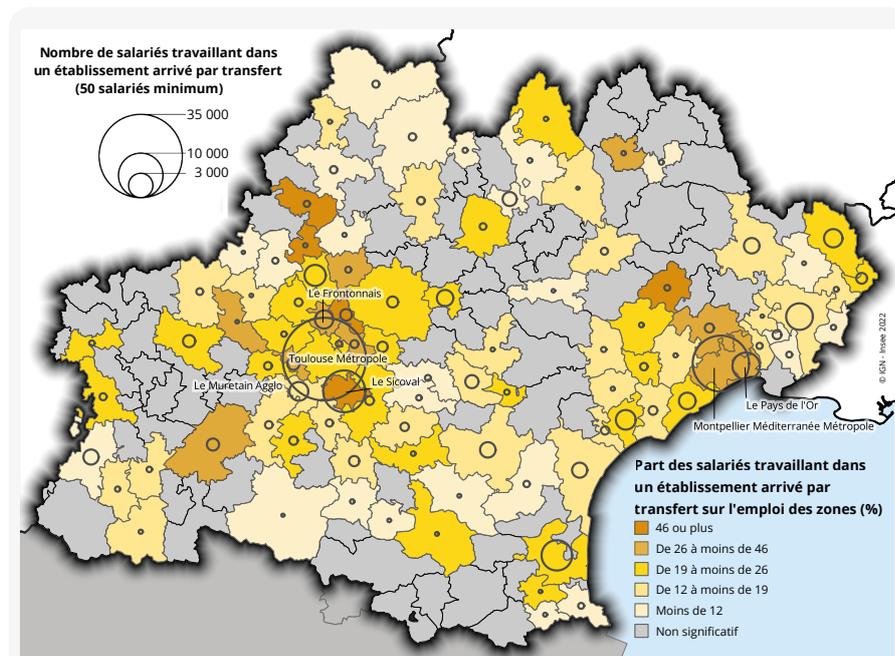
Les zones créées récemment sont plus petites (à la fois en surface et en volume d'emploi), et moins denses que les plus anciennes. Celles datant des années 70 ou 80 accueillent plus d'une vingtaine de salariés à l'hectare, contre 15 en moyenne pour celles de la décennie 1990 et 12 pour les zones créées ces 20 dernières années. La diminution de la densité en emplois peut s'expliquer par la part importante sur la période récente de l'installation d'établissements dans la logistique et la construction, activités nécessitant des surfaces de stockage et d'entreposage importantes, par un coût du foncier plus faible en s'éloignant des zones urbaines et par un aménagement intégrant des espaces paysagés.

Des zones dynamisées par l'accueil de nouveaux établissements

Le développement de l'emploi dans les zones dédiées à l'activité est essentiellement dû à l'accueil de nouveaux établissements. Plus d'un emploi sur trois relève d'un établissement installé au cours des dix dernières années.

Entre 2008 et 2017, 6 800 établissements ont emménagé dans une zone dédiée à l'activité en provenance d'espaces occupés à la fois par de l'habitat et de l'activité, en particulier de centres-villes. Fin 2017, ils hébergent 20 % de l'emploi

► 4. Poids des établissements arrivés par transfert dans l'ensemble des zones dédiées à l'activité économique par EPCI



Sources : DGFiP, fichiers fonciers 2018 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE), Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores 2017)

des zones, soit 104 000 salariés. Les transferts d'établissements au sein d'une même zone dédiée à l'activité ou d'une zone vers une autre sont rares (6 000 salariés). Les créations d'établissements *ex-nihilo* ont également contribué à la croissance des zones sur la période. Les 10 800 établissements créés depuis 2008 représentent 15 % du total des emplois, soit 77 000 salariés.

Les établissements arrivés par transfert en provenance d'espaces mixtes (habitat et activité) exercent principalement leur activité dans le secteur tertiaire, notamment les services aux entreprises et les activités commerciales qui représentent deux tiers des effectifs transférés. Les transferts d'établissements industriels ou spécialisés dans la construction sont nettement moins nombreux, leurs moyens de production étant difficiles à déplacer. Les transferts sont plus fréquents vers les zones situées à la périphérie des grandes villes, notamment sur l'axe Toulouse-Montauban-Cahors ou autour de Montpellier ► **figure 4**.

Une zone sur dix n'a accueilli aucun établissement depuis 2008. Il s'agit pour la plupart de zones de petite taille : 83 % ont moins de 5 établissements actifs et 67 % moins de 50 salariés. L'emploi stagne voire diminue dans plus de la moitié de ces petites zones,

en particulier dans celles spécialisées dans la construction, secteur fortement impacté par la crise économique de 2008 et dans une moindre mesure dans celles spécialisées dans les activités tertiaires notamment l'hébergement et la restauration.

Essentiellement des transferts de proximité

Les établissements qui emménagent dans une zone dédiée à l'activité proviennent le plus souvent de la même intercommunalité : sur la période 2008-2017, ces transferts de proximité concernent 80 % des effectifs des établissements transférés. Ils permettent aux établissements de conserver leur zone de chalandise tout en bénéficiant de meilleures conditions d'exercice (surfaces de vente ou d'entreposage plus grandes, parkings, etc.). Ces transferts participent également à un étalement des activités économiques au sein des agglomérations : 10 % des emplois transférés concernent des établissements déplacés depuis les villes-centres vers les zones dédiées à l'activité économique situées en banlieue.

Les transferts entre intercommunalités, minoritaires, se font essentiellement vers la périphérie des métropoles. La communauté de communes du

Frontonnais au nord de Toulouse avec sa plateforme logistique Eurocentre et la communauté d'agglomération (CA) du Sicoval au sud-est de Toulouse accueillent ainsi dans leurs zones dédiées à l'activité de nombreux établissements en provenance de Toulouse Métropole. Pour la CA du Muretain, les échanges avec Toulouse Métropole se font dans les deux sens, avec autant de départs que d'arrivées. Les zones dédiées à l'activité de la CA du Pays de l'Or à l'est de Montpellier attirent majoritairement des établissements venant de Montpellier Méditerranée Métropole. ●

Camille Fontès-Rousseau, Vincent Rodes (Insee) en partenariat avec la DREAL Occitanie



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour en savoir plus

- Observatoire de l'artificialisation
- « Caractérisation des espaces consommés par le bâti en France métropolitaine entre 2005 et 2013 », *Insee Références*, décembre 2017
- Indicateurs territoriaux d'artificialisation dans Pictostat

► Définitions

Une **zone dédiée à l'activité économique** est définie comme un ensemble de carreaux de 200 mètres de côté, contigus ou séparés par un seul carreau vide, comportant dans chaque carreau au moins 1 établissement et moins de 10 habitants (pour exclure les zones mixtes d'activité et d'habitat), et qui rassemble au total au minimum 3 établissements et 10 salariés. Les rues commerçantes des centres-villes qui mêlent habitat et activités ne sont donc pas prises en compte ici. La date de création de la zone est approchée par la date de création de l'établissement le plus ancien installé sur la zone et encore actif fin 2017. En effet, seuls les établissements actifs en 2017 sont intégrés dans le champ. Les évolutions d'effectifs salariés ne reflètent donc que l'histoire passée des établissements ayant existé sur toute la période étudiée ou ayant été créés ou transférés (déménagement/emménagement) sur la zone pendant cette période. Les établissements qui ont cessé au cours de la période étudiée échappent donc à l'analyse. Afin d'adjoindre la surface consommée par ces zones dédiées à l'activité, un appariement a été réalisé avec les fichiers fonciers fondés sur l'information cadastrale (DGFiP, MAJIC) et retraités par le Cerema.

Les surfaces consommées traduisent une perte de fonction naturelle du sol : elles correspondent à des espaces qui ne sont pas classés comme naturels, agricoles ou forestiers dans les fichiers fonciers (exploitation de l'information cadastrale MAJIC de la DGFiP, réalisée par le Cerema).

Les surfaces consommées à destination d'activités sont des espaces qui ne sont ni naturels, ni agricoles, ni forestiers et qui comportent des locaux liés à une activité économique.

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Depuis 2017 et dans le cadre de la loi NOTRe, la compétence des EPCI à fiscalité propre (communauté urbaine, communauté d'agglomération, communauté de communes, métropole) s'est élargie aux zones d'activité économique.

Le champ de l'étude est celui du **secteur privé** « restreint », comprenant l'industrie, la construction et le tertiaire, excluant ainsi les établissements exerçant des missions de service public, l'emploi agricole et intérimaire.

