Insee Analyses
Pays de la Loire

N° 80
Mai 2020

Une croissance continue de l'espace dédié à l'activité économique

En 2016, dans les Pays de la Loire, 900 zones dédiées à l'activité économique regroupent 430 000 salariés du privé, et recouvrent 29 000 hectares. Ces zones occupent 1 % de la surface régionale et continuent de solliciter des sols pour leur expansion, questionnant l'objectif de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers et celui de « zéro artificialisation nette » du plan gouvernemental sur la biodiversité. L'affectation de nouveaux sols intervient surtout suite à des créations ou transferts d'établissements. En effet, les activités économiques ont tendance à s'implanter en périphérie des villes, avec la volonté de se développer ou en raison de la pression foncière. Dans la plupart des cas, ces déménagements se font sur de courtes distances.

Sonia Besnard, Christophe Fouchard, Insee
Maël Theulière, Dreal

Les zones dédiées à l'activité économique ont connu un essor important depuis les années 1950. Le développement de ces zones s'accompagne d'une consommation d'espace dans tous les territoires, denses ou peu denses. Attirant les entreprises, ces zones contribuent à la vitalité économique de la région, notamment en appelant au développement d'infrastructures de transport et de communication. Dans un contexte où la gestion durable des espaces devient essentielle, l'enjeu est d'impulser une politique de développement plus économe en espace et en ressources avec l'objectif d'atteindre à terme « zéro artificialisation nette ». Or, la modération foncière est souvent opposée au fait d'offrir de l'emploi sur le territoire quand elle concerne les locaux d'activités. Une meilleure connaissance de l'implantation des zones dédiées à l'activité économique et de leur évolution, notamment liée aux transferts d'établissements, donne des éléments pour éclairer le débat.

Début 2016, dans les Pays de la Loire, 29 000 hectares, répartis sur 900 zones, sont uniquement dédiés à l'activité économique. Ces zones accueillent 51 % des salariés du privé *(définitions)*, soit 431 000 emplois dans 29 % des établissements du secteur privé, soit 21 000 établissements. Leur répartition départementale reflète le poids économique des départements dans la région *(figure 1)*.

Du géant au petit Poucet, des zones dédiées à l'activité aux profils divers

Le terme de « zone dédiée à l'activité économique » *(définitions)* recouvre des réalités différentes liées au développement historique de ces zones. D'un côté, des grandes zones aux activités diversifiées sont le plus souvent installées dans des territoires denses en périphérie des grandes villes. Ainsi, une douzaine de zones dédiées à l'activité économique regroupe 134 000 emplois salariés autour de Nantes, Le Mans, La Roche-sur-Yon, Laval et Angers. La taille de ces zones, créées dans les années 1950 à 1970, est aujourd'hui conséquente (de 5 000 à 27 000 emplois) ce qui induit une mixité sectorielle (industries, services et commerces par exemple). Elles

1 La moitié des salariés du secteur privé sur 29 000 hectares

Données de cadrage des zones dédiées à l'activité économique

	Nombre de zones	Nombre d'établissements en zone	Nombre d'emplois salariés en zone	Part dans l'emploi salarié du champ privé (en %)	Superficie des zones (en hectares)	Part dans la surface du territoire (en %)	Densité d'emplois des zones (salariés par hectare)
Loire-Atlantique	254	8 900	187 000	54	9 800	1,4	19
Maine-et-Loire	213	4 100	78 000	47	6 400	0,9	12
Mayenne	80	1 700	36 000	53	2 500	0,5	14
Sarthe	122	2 600	57 000	49	4 400	0,7	13
Vendée	232	3 800	73 000	50	6 300	0,9	12
Pays de la Loire	**901**	**21 100**	**431 000**	**51**	**29 400**	**0,9**	**15**

Sources : DGFiP, fichiers fonciers Mise à jour des informations cadastrales (MAJIC) 2016 ; Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) 2016, Connaissance locale de l'appareil productif (CLAP) 2015, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2016.

Préfet de la Région Pays de la Loire
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DREAL
Direccte
Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi
Pays de la Loire
Insee

recouvrent 6 100 hectares, pour une densité de 22 emplois à l'hectare. D'autres zones, créées un peu plus tard dans les années 1980, sont de taille intermédiaire : les trois quarts comptent plus de 300 salariés et un quart plus de 1 500 salariés. Elles regroupent 175 000 emplois dans 146 zones situées dans les métropoles, communautés urbaines et grandes agglomérations de la région. La densité d'emplois y est un peu plus faible : 18 emplois à l'hectare.

D'un autre côté, des zones de plus petite taille organisées autour d'un établissement, souvent industriel, se sont créées dans des territoires plus éloignés des grandes villes. La densité d'emplois y est de 13 emplois par hectare. Ces 158 zones, plus petites, regroupent 40 000 emplois.

Enfin des zones, nées dans les années 1990 et 2000, se distinguent les unes des autres par leur orientation économique : commerciale, services, transports et entreposage, mixte. Ces 585 zones accueillent 82 000 emplois. Elles sont de petite taille (8 à 10 établissements en moyenne) et abritent 8 emplois par hectare *(figure 2)*.

1 % de la surface régionale dédiée à l'activité économique en dehors des cœurs des villes

Les 29 400 hectares occupés par les zones dédiées à l'activité économique couvrent 1 % de la surface régionale, c'est trois fois moins que ce qu'occupe la voirie. Ces zones sont implantées en dehors des cœurs des villes. La part de surface qui leur est affectée est plus élevée dans les sept plus grandes intercommunalités (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, Cholet, La Roche-sur-Yon), avec au moins 2 % de leur sol exclusivement dédiés à l'activité économique. Dans ces grandes intercommunalités, l'emploi se situe également en dehors de ces zones, notamment en centre-ville.

Les zones d'activité de Nantes métropole et Le Mans métropole couvrent 8 % de leur territoire. Les zones de Nantes métropole sont plus denses que celles du Mans métropole (26 emplois par hectare contre 15). Dans ces deux intercommunalités, les zones concentrent 54 % de l'emploi privé. La Carene (communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire) consacre 6 % de son territoire aux zones dédiées à l'activité et Angers Loire Métropole 4 %. C'est respectivement 60 % et 50 % de l'emploi privé de ces intercommunalités. Les emplois y sont moins denses qu'à Nantes métropole, respectivement 11 et 14 emplois par hectare. Dans la moitié des intercommunalités de la région, ces zones couvrent au plus 0,5 % de leurs sols, pour une densité d'emplois allant de 6 emplois à l'hectare (CC Sud Sarthe), à 20 emplois à l'hectare (CC Sud Retz Atlantique).

Dans certaines communautés de communes, de plus petite taille, les zones d'activité polarisent davantage l'emploi. C'est le cas de la CC de Grand Lieu, où sept emplois du secteur privé sur dix se situent dans ces zones dédiées, ou encore dans les zones de La Chevrolière (parc d'activités de Tournebride) ou du Bignon qui regroupent chacune environ 1 300 emplois. Dans les CC de Sablé-sur-Sarthe ou du Pays des Achards, deux emplois sur trois s'y regroupent. En effet, à l'est de Sablé-sur-Sarthe, entre les routes du Mans et La Flèche, un ensemble de zones regroupe 6 200 emplois salariés, notamment autour de l'entreprise de l'agroalimentaire LDC. Au sud et sud-est des Achards, les zones rassemblent 1 800 emplois salariés du privé.

En revanche, pour cinq communautés de communes, l'emploi installé en zones dédiées à l'activité représente moins du quart de l'emploi salarié privé de l'intercommunalité (Haute Sarthe Alpes Mancelles, Sud Sarthe, Maine Saosnois, Le Gesnois Bilurien et Vendée, Sèvre, Autise).

Au sud et à l'est de la Mayenne, à l'ouest et à l'est de la Sarthe, à l'est de la Vendée, les activités économiques des zones sont majoritairement industrielles. Les zones des grandes agglomérations ont une activité tertiaire majoritaire, sauf à Saint-Nazaire (à majorité industrielle) et Cholet (mixte). Au nord et au sud de la Vendée, au sud du Maine-et-Loire, et au cœur de la Sarthe, les zones n'ont pas de spécificité sectorielle.

2 À La Roche-sur-Yon, de nombreuses zones sur l'axe nord (D763 sur 8 km)

Zoom sur l'implantation des zones dédiées à l'activité économique sur une partie de la Vendée

Sources : DGFiP, MAJIC 2016 ; Insee, REE 2016, CLAP 2015, Filosofi 2016.

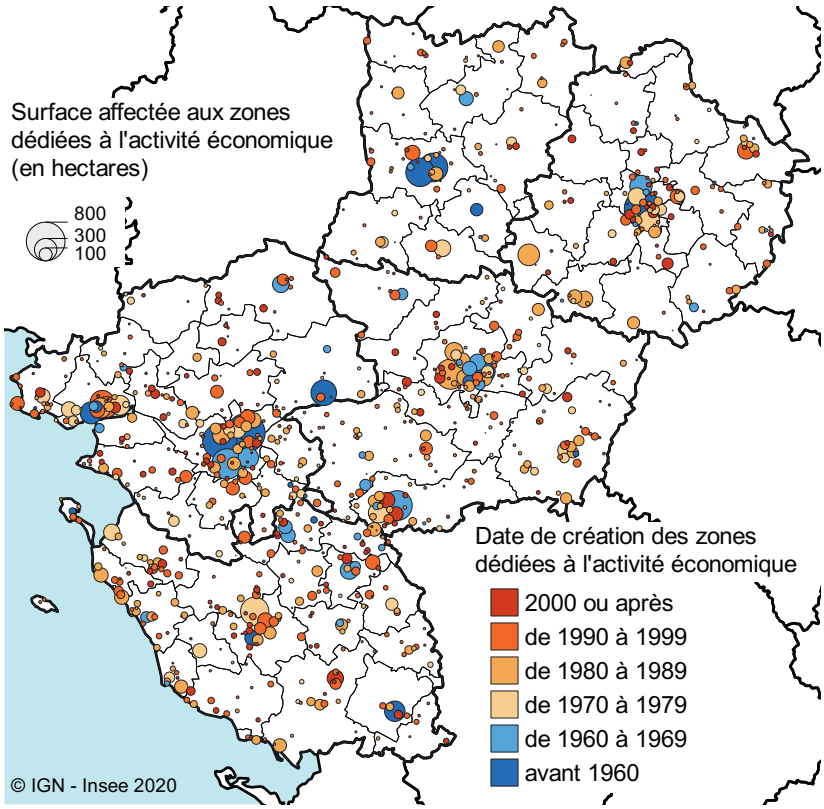
Retrouvez la localisation des 900 zones dédiées à l'activité économique par département dans le fichier à télécharger sur www.insee.fr

Un développement continu des zones, qui induit une sollicitation des sols

La moitié des zones dédiées à l'activité économique de la région ont été créées avant les années 1990, et un quart après le début des années 2000 *(figure 3)*. Dans certaines intercommunalités, le nombre de zones a doublé depuis la fin des années 1990. C'est le cas pour la CC Estuaire et Sillon, incluant des implantations le long de la RN171, à Savenay par exemple, pour la CC Terres de Montaigu, avec la création d'un Vendéopôle à Boufféré, ou encore pour la CC de Vie et Boulogne, avec de nouvelles zones autour

3 Un desserrement de l'activité économique à partir des années 1970

Surface affectée aux zones dédiées à l'activité économique et date de création des zones



Sources : DGFiP, MAJIC 2016 ; Insee, REE 2016, CLAP 2015, Filosofi 2016.

d'Aizenay. Dans d'autres communautés de communes, les zones sont plus anciennes. Dans la CC de Sèvre et Loire (Vallet, Saint-Julien-de-Concelles, etc.), et dans la CC du Pays d'Ancenis, trois zones sur quatre existaient avant 1995.

La nécessité de tendre vers l'objectif « zéro artificialisation nette » du plan gouvernemental sur la biodiversité interroge ce mode d'artificialisation des sols. Entre 2011 et 2016, dans la région, 3 800 hectares supplémentaires ont été affectés à l'activité économique alors que les emplois dans les zones augmentaient de 84 000, soit une consommation de 450 m² par emploi supplémentaire. Il s'agit d'une approximation car ces évolutions ne tiennent pas compte des cessations d'activité des entreprises qui ont pu avoir lieu entre-temps *(définitions)*. Dans les territoires aux sols déjà fortement artificialisés, cette affectation des sols est moindre. Ainsi, en Loire-Atlantique, cette affectation est à hauteur de 200 m² par emploi supplémentaire et à peine 60 m² à Nantes métropole. En revanche, elle est de 800 m² à 900 m² en Mayenne, Sarthe et Vendée.

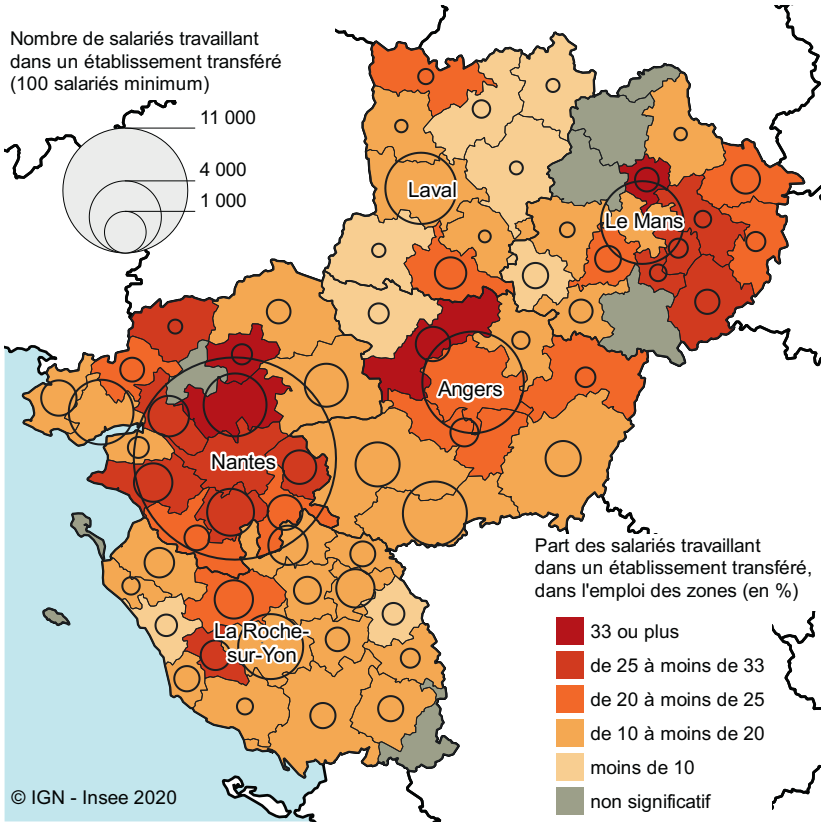
Des zones dynamisées par les créations ou les transferts d'établissements

Les emplois supplémentaires dans ces zones dédiées proviennent d'établissements s'implantant dans les zones, soit par création *ex nihilo* (57 % de l'évolution des effectifs salariés entre 2011 et 2016), soit par transfert depuis un autre lieu (42 % de cette évolution). Le 1 % restant concerne l'évolution des salariés des établissements déjà présents dans les zones.

En 2016, 85 000 salariés travaillent dans des établissements qui existaient auparavant mais localisés ailleurs. Ces salariés, d'établissements transférés vers des zones dédiées à l'activité économique, représentent 20 % des salariés des zones. Ils proviennent autant d'autres zones d'activité que de territoires habités. Les principales agglomérations polarisent les transferts d'établissements *(figure 4)*. En premier lieu, Nantes métropole concentre 34 % des salariés issus des transferts d'établissements, part plus élevée que son poids dans l'ensemble des salariés des zones (26 %). La part des salariés travaillant dans des établissements transférés est plus forte autour des agglomérations de Nantes, Angers et Le Mans. Ces établissements exercent principalement leur activité dans le secteur tertiaire. Ce dernier représente 63 % des salariés issus d'établissements transférés. Ce type d'établissements peut être plus simple à transférer que des usines équipées de machines spécifiques. Les zones de Mayenne connaissent quant à elles moins de transferts d'établissements.

4 Une sur-représentation de Nantes métropole dans les transferts d'établissements

Effectifs salariés en 2016 des établissements transférés dans des zones



Sources : DGFiP, MAJIC 2016 ; Insee, REE 2016, CLAP 2015, Filosofi 2016.

Un desserrement de l'activité lié en partie au développement résidentiel

Les activités économiques se développent en périphérie des villes. Le desserrement de l'activité économique dans les centres urbains s'accompagne notamment du départ des établissements de la ville-centre vers sa périphérie, soulevant des problématiques de concurrence entre les espaces. Ainsi, 48 % des emplois salariés transférés proviennent d'établissements qui étaient auparavant implantés dans des espaces occupés depuis à la fois par de l'habitat et de l'activité (centre-ville, etc.). Cela représente 10 % des emplois des zones en 2016. Ce phénomène peut révéler un « renouvellement urbain » en réaffectant des zones ou parcelles économiques à des parcelles résidentielles.

Ces transferts peuvent se faire dans l'enceinte d'une même commune, comme c'est surtout le cas à Angers où 78 % des salariés transférés au sein du territoire de la ville proviennent de lieux destinés aujourd'hui à l'habitat. Mais, ils peuvent également déborder sur des communes voisines comme c'est le cas de Nantes sur Saint-Herblain (44 % des salariés transférés de Nantes), Angers sur Beaucouzé (40 % des salariés transférés d'Angers) ou Laval sur Louverné (44 % des salariés transférés de Laval). Le territoire de la commune de Saint-Herblain accueille pour l'essentiel des salariés provenant de lieux aujourd'hui habités, situés majoritairement à Nantes. Les communes de Beaucouzé et Louverné jouent le même rôle d'exutoires de la pression de l'habitat pour Angers et Laval. Ce phénomène peut avoir plusieurs explications : l'attractivité de ces zones pour une population de plus en plus périurbaine pour laquelle l'accès automobile y est plus simple, la pression du foncier, une volonté politique d'offrir aux entreprises des espaces spécifiques d'accueil. Des opérateurs publics peuvent ainsi les inciter à s'installer dans des zones dédiées à l'activité économique à des coûts avantageux, en offrant les infrastructures nécessaires à leur développement. Plusieurs lois visent à réduire l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers : les lois sur l'urbanisme pour limiter la périurbanisation, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche avec un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles. Le plan biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer ces dispositifs.

Les transferts se font dans la même intercommunalité pour huit salariés sur dix

Pour maintenir les liens avec leurs salariés, leurs clients ou leurs fournisseurs, les entreprises choisissent généralement de déménager leurs établissements sur de courtes distances. Ainsi, trois quarts des établissements

sont transférés à moins de 8 kilomètres de leur implantation d'origine, à mettre en parallèle des 12 kilomètres parcourus en moyenne par les travailleurs de la région.

Parmi les salariés des établissements transférés, huit sur dix continuent à travailler dans la même intercommunalité : 43 % dans la même commune, 37 % dans une autre commune *(figure 5)*. Le territoire de Nantes métropole concentre un transfert sur trois. Les sorties de Nantes vers des communes voisines sont nombreuses, principalement vers l'ouest (Saint-Herblain avec 3 500 salariés), et le nord (2 500 salariés répartis entre Orvault, La Chapelle-sur-Erdre, et Carquefou). Les entrées vers Nantes sont plus rares ; elles proviennent principalement de Carquefou, le solde entre les deux communes étant positif vers Nantes (de 400 salariés). Spécificité de la métropole, des transferts interviennent également entre communes de la métropole – en dehors de Nantes –, principalement avec Saint-Herblain depuis Orvault ou vers Couëron. Saint-Herblain est ainsi la commune des Pays de la Loire qui accueille le plus de salariés issus de transferts d'établissements en provenance d'autres communes (5 800 salariés).

L'importance des transferts sortants de Nantes (8 000 salariés travaillant en 2016 dans des établissements transférés) met en évidence le desserrement de l'activité économique de la commune centre vers sa périphérie. C'est aussi le cas mais dans une moindre mesure à Angers, Le Mans, et Laval où respectivement 2 700, 1 700, et 1 100 salariés travaillent en 2016 dans des établissements qui ont quitté la commune. À Angers Loire métropole, les communes de Beaucouzé et Saint-Barthélemy-d'Anjou accueillent de nombreux salariés d'autres communes (respectivement 1 600 et 1 000 salariés travaillant en 2016 dans des établissements issus de transferts d'autres communes). Elles bénéficient notamment de l'accès à l'échangeur vers l'autoroute A11 (Nantes-Paris). Dans la CA de Laval Agglomération, les communes accueillant le plus de salariés provenant d'établissements transférés sont Louverné et Changé au nord de Laval, qui sont desservies par l'autoroute A81 (Le Mans-Porte de la Bretagne).

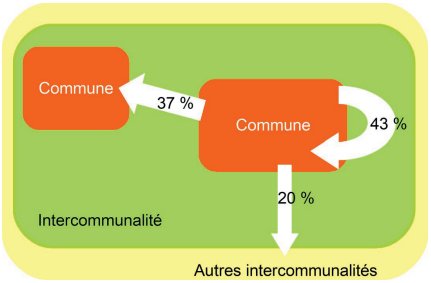
20 % des salariés transférés sont issus de transferts entre intercommunalités

Les entreprises choisissent dans 20 % des cas de changer d'intercommunalité lors du déménagement de leurs établissements. Au nord de Nantes métropole où la pression foncière est moindre, la CC d'Erdre et Gesvres attire des établissements de grande taille. La CC de Grand Lieu au sud de Nantes métropole accueille aussi de nombreux salariés issus d'établissements transférés, bien que les coûts fonciers soient plus élevés qu'au nord.

Du fait de la moindre disponibilité foncière à Nantes métropole, seulement 8 % des salariés issus de transferts proviennent d'autres intercommunalités. C'est ainsi la seule grande agglomération où l'on dénombre moins de salariés entrants (2 100 salariés) que de salariés sortants (3 800 salariés). Les autres grandes agglomérations gagnent en effet davantage de salariés au jeu des transferts d'établissements qu'elles n'en perdent. Les sorties du Mans métropole sont facilitées par la relative faible étendue de l'intercommunalité, qui représente seulement 40 % de la superficie d'Angers Loire Métropole. Les Pays de la Loire accueillent peu d'établissements issus d'autres régions : seulement 6 % des salariés des établissements transférés sont issus de communes extérieures à la région. ■

5 80 % des salariés transférés sont issus de transferts internes à l'intercommunalité

Part de salariés issus des établissements transférés selon le type de transferts (en %)



Source : Insee, REE 2016, CLAP 2015.

Définitions et méthode

Zones dédiées à l'activité économique : la géolocalisation des établissements permet de localiser finement l'activité économique. Cette localisation est effectuée à l'échelle de carreaux de 200 mètres de côté. Les zones dédiées à l'activité économique sont obtenues par agrégation de carreaux, contigus ou séparés par un seul carreau vide, à condition qu'ils contiennent au moins un établissement et moins de 11 habitants. Ces conditions permettent de déterminer les espaces consacrés exclusivement à l'activité économique. Sont retenues les zones agrégées qui comptent au moins trois établissements et dix salariés. Il s'agit de zones d'activité « de fait », repérées par la présence d'établissements actifs avec des salariés, et non des zones « de droit », gérées par des opérateurs publics ou privés. Pour ces raisons, la date de création « officielle » de la zone n'est pas connue, elle est approchée par la **date de création** de l'établissement le plus ancien installé sur une zone et encore actif en 2016. En effet, seuls les **établissements actifs en 2016** sont intégrés dans le champ. Les évolutions d'effectifs salariés ne reflètent donc que l'histoire passée de ces établissements pouvant exister sur toute la période étudiée ou apparaître par création ou transfert. Les établissements qui auraient cessé au cours de la période étudiée échappent donc à l'analyse. Afin d'adjoindre la **surface occupée** par les zones repérées, un appariement avec les fichiers fonciers fondés sur l'information cadastrale (DGFiP, MAJIC) et retraités par le Cerema a été réalisé.

Secteur privé : 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.

Les **intercommunalités** sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Les métropoles, communautés urbaines (CU), communautés d'agglomération (CA) et les communautés de communes (CC) sont des intercommunalités.

Cette étude est issue d'un partenariat entre l'Insee, la Dreal (Juliette Engelaere, Pascal Géraut, Gwénaëlle Le Bourhis, Maël Theulière) et la Direccte (Yann Sicamois) des Pays de la Loire. L'investissement méthodologique fourni par les partenaires de cette étude permet non seulement de détecter statistiquement la localisation fine d'établissements proches les uns des autres en dehors des lieux habités, mais aussi d'y adjoindre l'emploi en jeu ainsi que les surfaces occupées.

Insee Pays de la Loire
105, rue des Français Libres
BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Directeur de la publication
Pascal Seguin
Rédactrice en chef
Anne-Gaël Mocaer
Bureau de presse
02 40 41 75 89

ISSN 2275-9689
© INSEE Pays de la Loire
Mai 2020

Pour en savoir plus

- *Trajectoires vers l'objectif « zéro artificialisation nette » – Éléments de méthode*, Commissariat général au développement durable, guide Thema, décembre 2019.
- *Indicateurs de consommation d'espace (ICE),* Dreal et Draaf des Pays de la loire.
- *Les zones d'activité économique, des espaces à réinventer ?*, Actes de colloques, Auran et CCI Nantes Saint-Nazaire, mars 2019.
- Poulhes *et al., Caractérisation des espaces consommés par le bâti en France métropolitaine entre 2005 et 2013*, Insee Références, 2017.

Insee
Mesurer pour comprendre