

Les espaces dédiés à l'activité économique regroupent la moitié de l'emploi salarié privé

Insee Première • n° 1960 • Juillet 2023



L'espace dédié à l'activité économique est regroupé dans 13 700 zones qui accueillent la moitié de l'emploi salarié privé. Les établissements concernés ont en moyenne un nombre de salariés 2,8 fois plus élevé qu'ailleurs et ces emplois sont surreprésentés dans les couronnes des grandes agglomérations. Plus du quart des emplois salariés dans ces établissements relèvent de l'industrie.

Un quart de l'emploi salarié privé du pays est concentré dans seulement 350 zones. Les zones où sont employés le plus de salariés du privé se situent davantage dans les pôles urbains ; l'économie tertiaire, notamment les services aux entreprises, y est particulièrement présente. Plus de la moitié des établissements des zones dédiées à l'activité, actifs en 2019, s'y sont implantés depuis moins de 10 ans.

Dans un contexte où la gestion durable des espaces devient essentielle, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités de répertorier leurs zones d'activités économiques et d'impulser une politique de développement plus économe en espaces et en ressources, avec l'objectif d'atteindre à terme « zéro artificialisation nette » [Baiz *et al.*, 2019].

En 2019, 13 700 **zones dédiées à l'activité économique**, périmètre

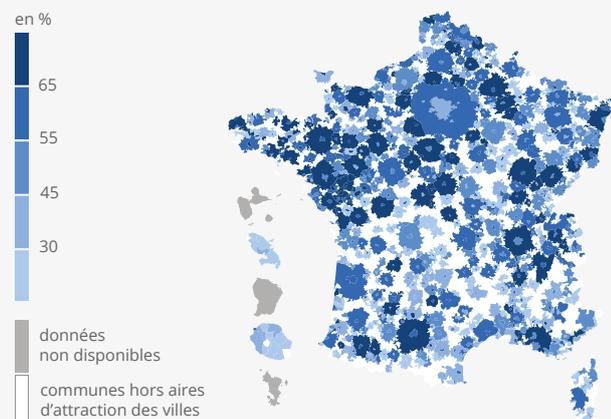
statistique des territoires sans vocation résidentielle approchant les **zones d'activités économiques** ► encadré, sont implantées sur l'ensemble du territoire métropolitain, en Martinique et à La Réunion. Cette portion de territoire entièrement dédiée à l'activité économique accueille 7,7 millions d'**emplois salariés du privé** (hors agriculture et intérim), soit 50 % de l'emploi salarié privé. Ces salariés sont employés dans 400 000 établissements, soit 27 % des

établissements. Les grands établissements y sont donc surreprésentés, avec en moyenne 19 salariés par établissement, contre 7 pour l'ensemble des établissements, soit 2,8 fois plus.

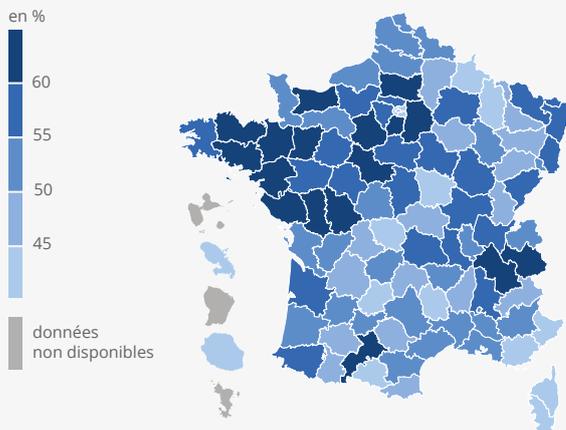
Pour l'autre moitié des emplois, qui est située en dehors des zones, une très large majorité (9 sur 10) se situe dans des espaces comportant des habitations, comprenant notamment les centres-villes [Bédué, Cohen, 2021]. Les emplois

► 1. Part des emplois en zone dédiée à l'activité

a. Par pôle et couronne d'aire d'attraction des villes



b. Par département



Lecture : la part des emplois en zones dédiées à l'activité est de plus de 65 % dans la couronne de l'aire d'attraction de Lyon et de plus de 60 % en Seine-et-Marne.

Champ : France métropolitaine, La Réunion et la Martinique.

Sources : Insee, Flores 2019, Sirene géolocalisé ; DGFiP, CFE ; fichiers fonciers du Cerema.

restants sont situés dans des espaces non habités mais ne sont pas intégrés aux zones dédiées à l'activité économique, car exercés dans des établissements isolés, et/ou du fait d'un effectif salarié total trop faible.

Les couronnes des grandes agglomérations comportent une forte proportion d'emplois en zone d'activité

La présence de zones dédiées à l'activité économique varie en fonction des régions et des niveaux géographiques. Elle est notamment plus marquée dans le quart Nord-Ouest de la France, autour de Paris et de Lyon ► **figure 1a**, particulièrement dans les départements de l'Isère et de la Savoie ► **figure 1b**. Dans le Nord-Est du pays, le phénomène n'est pas généralisé mais est fortement présent dans certaines agglomérations, comme celles sur l'axe de l'autoroute A26, de Calais à Saint-Dizier.

En moyenne, plus une **aire d'attraction des villes** est peuplée, plus les zones dédiées à l'activité économique en son sein concentrent un nombre élevé d'emplois salariés. Dans les aires de moins de 50 000 habitants, 53 % de l'emploi est situé dans une zone dédiée à l'activité économique, contre 58 % dans les aires de plus de 700 000 habitants hors Paris ► **figure 2**. Certaines aires s'éloignent toutefois de ce constat moyen, comme celle de Paris, la plus peuplée, où seuls 37 % des emplois sont localisés dans les zones dédiées à l'activité économique.

Plus précisément, les zones dédiées à l'activité se concentrent dans la proche périphérie des grandes agglomérations, ce qui va de pair avec la séparation dans ces territoires entre les espaces résidentiels et d'activité. Ainsi, les emplois salariés du privé situés dans des zones dédiées à l'activité sont surreprésentés dans les couronnes, où ils représentent 62 % de l'emploi. En particulier, deux tiers des emplois salariés du privé des couronnes des aires de plus de 700 000 habitants hors Paris sont dans ces zones. Dans les pôles des aires d'attraction des villes, qui concentrent les deux tiers de l'emploi salarié du privé, seulement 45 % de ces emplois sont dans ces zones.

Dans les **communes hors attraction des villes**, où se situent uniquement 3 % des emplois salariés du privé, la part des emplois en zone dédiée à l'activité économique est plus faible (41 %). Les petites zones de moins de 3 établissements et accueillant plus de 50 salariés y sont toutefois surreprésentées. Elles représentent 21 % des emplois des zones des communes hors attraction des villes, contre 3 % au niveau national.

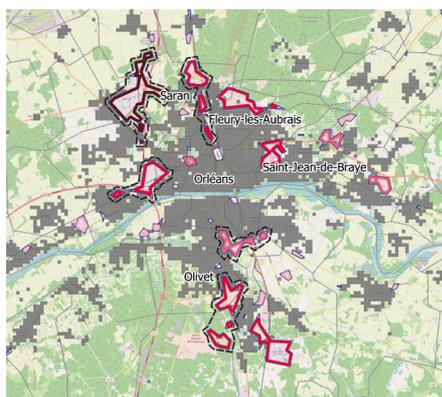
► Encadré - La définition statistique des zones dédiées à l'activité économique

Afin d'éclairer le débat public sur les zones d'activités économiques, une méthodologie spécifique est proposée pour les approcher de façon statistique et harmonisée sur l'ensemble du territoire, et caractériser les établissements qui les composent. Cette étude s'inspire et développe de précédentes analyses régionales sur les zones dédiées à l'activité économique [Besnard *et al.*, 2020 ; Fontès-Rousseau, Rodes, 2022].

Dans l'objectif d'analyser finement l'activité économique, la géolocalisation des établissements permet de repérer des carreaux de 200 mètres de côté, proches les uns des autres, comportant moins de 11 habitants et au moins 1 établissement du champ salarié privé. Un appariement avec les données fiscales permet ensuite d'obtenir les parcelles cadastrales des établissements intersectant ces espaces très peu habités. Les parcelles distantes de moins de 50 mètres les unes des autres sont agrégées lorsqu'elles regroupent au moins 50 salariés, ou 3 établissements et plus de 10 salariés ► **figure**. La surface de ces parcelles permet d'estimer les espaces occupés par les zones. Les espaces agrégés distants de moins de 400 mètres sont ensuite rassemblés en une seule et même zone, pas nécessairement d'un seul tenant. Ces zones statistiques, dites zones dédiées à l'activité économique, permettent ainsi de synthétiser au mieux les zones de concentration d'emplois et leurs effectifs salariés à des niveaux supracommunaux.

Il s'agit de zones d'activités « de fait », repérées par la présence d'établissements actifs avec des salariés, et non de 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 2019. En effet, seuls les établissements actifs en 2019, millésime de la source de données, sont intégrés dans le champ. Les analyses en évolution ne reflètent donc que l'histoire passée des établissements actifs en 2019. L'identification de l'origine géographique des établissements sur la période 2009-2019 permet de repérer les établissements déjà présents dans la zone en début de période (établissements stables) ainsi que ceux arrivés dans la zone par création ou par transfert complet des moyens de production. Les établissements qui auraient cessé leur activité au cours de la période étudiée échappent à l'analyse.

Zones dédiées à l'activité économique et densité de population dans l'agglomération d'Orléans



Lecture : les zones dédiées à l'activité économique se situent dans les zones peu habitées de plusieurs communes limitrophes à Orléans.

Champ : communes aux alentours d'Orléans.

Sources : Insee, Flores 2019, Sirene géolocalisé ; DGFIP, CFE ; fichiers fonciers du Cerema.

L'industrie, très présente dans les zones dédiées à l'activité

L'industrie est le secteur le plus présent en zone dédiée à l'activité économique, les deux tiers des emplois s'y trouvent. Ce secteur emploie 27 % des salariés de ces zones, soit 14 points de plus qu'en dehors ► **figure 3**. Certains sous-secteurs peuvent cependant y être moins représentés, comme l'industrie alimentaire des charcuteries et des boulangeries, également appelée artisanat commercial et associée à une activité de commerce de détail, avec 86 % de ses salariés en dehors des zones. Les services aux entreprises font également partie des secteurs fortement

employeurs des zones (15 % des salariés), mais cependant moins qu'ailleurs (-3 points) puisque les services juridiques, comptables, et autres activités de soutien (publicité ou liées à l'emploi) y sont sous-représentés. En revanche, les services scientifiques (R&D, ingénierie, etc.) et ceux liés à la sécurité, aux bâtiments et aménagements paysagers sont surreprésentés et pèsent à eux seuls 11 % des effectifs des zones.

Le commerce dans son ensemble emploie 24 % des salariés des zones dédiées à l'activité économique. En particulier, le commerce interentreprises et automobile est le troisième secteur employeur dans ces zones. La part du commerce de détail

est similaire dans les zones et en dehors. Toutefois, les magasins emblématiques des zones commerciales (hypermarchés, quincailleries, magasins d'électroménager, de meubles, de bricolage et d'articles de sports), qui représentent près d'un tiers des effectifs du commerce de détail au niveau national, sont particulièrement représentés dans les zones dédiées à l'activité économique. En effet, 59 % de leurs établissements et 82 % de leurs effectifs y sont situés. À l'inverse, le reste du commerce de détail reste majoritairement situé en dehors de ces zones. Le développement des zones commerciales peut suivre des logiques différentes selon la taille des villes. Ainsi, leurs implantation et agrandissement peuvent être contraints par le foncier disponible ou encore par des autorisations, en lien avec des réglementations locales et nationales (depuis la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat, dite loi Royer, de 1973, jusqu'à la loi dite « Climat et Résilience » de 2021 ou la loi relative à la différenciation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS », de 2022).

Les secteurs de l'information-communication, des activités financières, d'assurance et immobilières, de l'hébergement-restauration et des services aux particuliers sont davantage présents dans les espaces comportant des habitations.

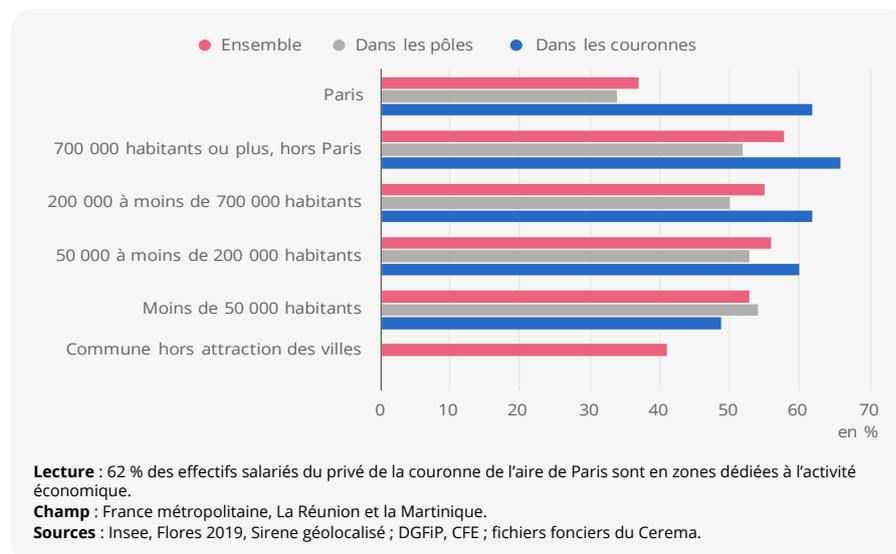
La moitié des zones dédiées à l'activité comportent 100 salariés ou moins, une sur dix plus de 1 000

Les espaces dédiés à l'activité occupent 0,6 % de la surface du territoire, soit plus de 3 000 km² ou 30 fois la surface de Paris. Chaque établissement des zones dédiées à l'activité économique et déclarant un local est implanté sur une surface parcellaire en moyenne trois fois plus grande que les établissements situés dans d'autres territoires, qui partagent souvent leur espace avec des habitations.

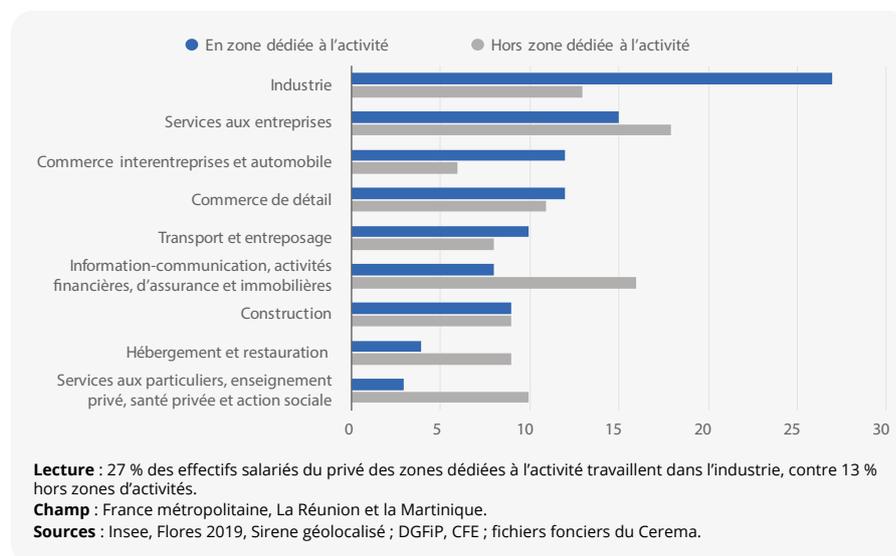
Au total, la moitié des salariés des zones dédiées à l'activité économique, soit un quart des salariés du privé du pays, sont regroupés dans 2,5 % des zones, soit 350 zones. Ces zones regroupent 11 000 salariés (du privé) en moyenne. Les zones autour des aéroports parisiens, de Lyon et de Toulouse ou encore le quartier d'affaires de « La Défense » en banlieue parisienne figurent parmi les dix zones qui accueillent le plus de salariés.

Une zone sur dix comporte plus de 1 000 salariés. Ces grandes zones sont situées pour près de la moitié d'entre elles dans les pôles des aires d'attraction des villes. Dans ces territoires denses, l'espace est contraint et, par conséquent, la densité d'emplois particulièrement forte :

► 2. Part des emplois en zones dédiées à l'activité économique selon la taille des aires d'attraction des villes



► 3. Répartition des emplois salariés et établissements par secteur d'activité en 2019



33 salariés par hectare. Cette densité chute très rapidement en s'éloignant de ces pôles, avec une moyenne de 21 salariés par hectare dans les zones des couronnes périurbaines, et 12 salariés par hectare dans celles hors attraction des villes.

Ces zones de plus de 1 000 salariés sont en général diversifiées en matière d'activités, en lien avec la tendance de fond de tertiarisation de l'économie. Le service aux entreprises est surreprésenté (17 % de l'emploi salarié, contre 8 % dans les petites zones), de même pour l'information-communication, les activités financières, d'assurance et immobilières (11 % contre 2 %). C'est dans les zones de taille intermédiaire (entre 100 et moins de 1 000 salariés) que le secteur industriel pèse le plus (37 % des emplois salariés).

Les zones de 100 salariés ou moins représentent la moitié des zones dédiées à l'activité économique. Le secteur de la construction y emploie 17 % des salariés, soit deux fois plus que dans les zones de 1 000 salariés ou plus.

Un établissement sur quatre provient d'un transfert depuis un autre lieu depuis 2009

Les zones dédiées à l'activité, actives en 2019, ont commencé à se développer dans les années 1950-1960, mais ont connu un réel essor à partir des années 1980. La date de création de l'établissement le plus ancien parmi ceux actifs en 2019 est comprise entre 1980 et 2010 dans 8 zones sur 10. Le rythme de création des zones actives en

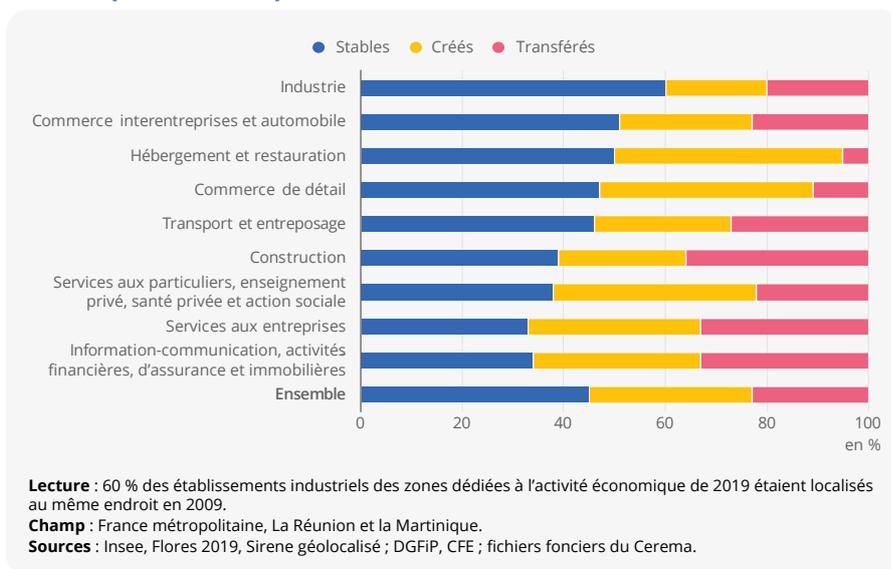
2019 diminue peu à peu depuis le début des années 2000.

45 % des établissements des zones dédiées à l'activité actifs en 2019 étaient déjà implantés au même endroit dix ans auparavant. Ces établissements, dits stables, sont surreprésentés dans les aires d'attraction des villes de moins de 200 000 habitants et dans les communes hors attraction des villes.

La proportion d'établissements stables dans les zones dédiées à l'activité est légèrement inférieure à celle en dehors de ces zones (-2 points). En revanche, le résultat s'inverse en matière d'emplois salariés : 64 % des emplois des zones sont exercés dans un établissement stable depuis 2009, contre seulement 58 % en dehors de ces zones. Depuis 2009, les effectifs des établissements stables ont augmenté de manière similaire dans et en dehors des zones dédiées à l'activité, respectivement en moyenne de 5 % et 4 %.

Plus de la moitié des établissements se sont ainsi implantés dans les zones dédiées à l'activité depuis 2009, soit par création (32 %), soit par transfert depuis la même zone ou un autre lieu (23 %). Les établissements transférés sont particulièrement surreprésentés dans les zones dédiées à l'activité (6 points de plus qu'en dehors), mais il y a peu de différences en matière

► 4. Répartition des établissements actifs en 2019 des zones dédiées à l'activité économique selon leur secteur d'activité et leur type d'implantation depuis 2009



d'emplois. Au niveau national, les transferts d'établissements se font en général sur une courte distance : moins de 10 kilomètres pour 8 établissements transférés sur 10. Au total, 17 % des transferts proviennent de la même zone dédiée à l'activité économique, 18 % d'une autre zone et 65 % des établissements transférés étaient situés en dehors des zones actives en 2019.

Dans les zones dédiées à l'activité économique, les établissements du secteur industriel actifs en 2019 sont les plus stables : 60 % étaient déjà actifs au même emplacement en 2009 ► **figure 4**. À l'inverse, les établissements de l'information-communication, des activités financières, d'assurance et immobilières et des services aux entreprises s'y sont fortement implantés : deux tiers n'étaient pas encore actifs dans leur zone d'activité en 2009. ●

► Sources

Les données proviennent du répertoire **Sirene géolocalisé** des unités légales et des établissements, filtré sur le secteur privé restreint. Elles sont enrichies du **fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores)** pour obtenir les effectifs salariés à l'échelle de chaque établissement. L'identification des locaux commerciaux est réalisée par appariement avec la **cotisation foncière des entreprises (CFE)** à laquelle ne sont pas soumis les établissements publics, collectivités territoriales et organismes d'État ainsi que d'autres activités exonérées (sportifs, artistes, exploitants agricoles, etc.). Les **fichiers fonciers retraités par le Cerema** permettent d'attribuer à chaque local le contour de sa parcelle et de son unité foncière grâce à la table unifiée parcellaire (TUP). Par ailleurs, les zones d'habitation sont retirées du champ grâce aux données provenant du **fichier localisé social et fiscal (Filosofi)** géolocalisé.

► Définitions

Les **zones d'activités économiques (ZAE)** sont des sites où des entreprises s'installent dans un périmètre donné. Elles sont définies, aménagées et gérées par les collectivités territoriales.

Les **zones dédiées à l'activité économique** correspondent à des zones statistiques définies pour cette étude, qui regroupent l'emploi selon un seuil d'au moins 50 emplois salariés ou 3 établissements et plus de 10 salariés, et qui n'ont pas de vocation résidentielle. Elles peuvent avoir différentes visées économiques : il s'agit de zones commerciales en périphérie, de grands sites industriels, de quartiers d'affaires, ou encore de sites touristiques comme le zoo de Beauval en région Centre-Val de Loire.

Les effectifs salariés mesurés sont ceux du **secteur privé** « restreint » excluant les établissements exerçant des missions de service public, l'emploi agricole et intérimaire. Les activités du parapublic telles que les activités hospitalières, d'action sociale et d'enseignement ne sont pas non plus comptabilisées. Le champ inclut ainsi l'emploi privé dans l'industrie, la construction ou le tertiaire.

Une **aire d'attraction des villes** est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Une **commune hors attraction des villes** est une commune située hors des pôles et des couronnes des aires d'attraction des villes.

Kim Antunez, Matthieu Bédoué, Maxime Simonovici (Insee)

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

► Pour en savoir plus

- **Fontès-Rousseau C., Rodes V.**, « [Un salarié du privé sur deux travaille dans une zone dédiée à l'activité économique](#) », *Insee Analyses Occitanie* n° 118, juillet 2022.
- **Bédoué M., Cohen C.**, « [Le commerce de proximité : des pôles plus florissants en périphérie qu'en centre-ville](#) », *Insee Première* n° 1858, mai 2021.
- **Besnard S., Fouchard C., Theulière M.**, « [Une croissance continue de l'espace dédié à l'activité économique](#) », *Insee Analyses Pays de la Loire* n° 80, mai 2020.
- **Baïz A., Claron C., Ducos G., Logeart R.**, « [Trajectoires vers l'objectif "zéro artificialisation nette". Éléments de méthode](#) », *THEMA Essentiel - Territoire* n° 52, décembre 2019.
- [Portail national sur le foncier économique pour les acteurs \(Cerema et Banque des territoires\)](#).

Direction générale :
88 avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Rédaction en chef :
B. Lhommeau,
S. Pujol

Maquette :
L. Pivon,
B. Rols

Code Sage : IP231960
ISSN 0997 - 6252
© Insee 2023
Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur



Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier

Rédaction :
A. Gadaud

@InseeFr
www.insee.fr

