

# Comment conforter le rôle essentiel des quartiers d'activités dans l'économie francilienne ?

Recommandations pour soutenir le dynamisme des Zones d'Activités Economiques (ZAE)

## Synthèse du rapport du 06 septembre 2018

### CHIFFRES-CLÉS

**1 400 000 emplois**, soit 20% de l'emploi total en Ile-de-France, sont localisés dans les ZAE.

**700 000 emplois** dans les ZAE relèvent des secteurs de l'industrie, de la construction, du transport et de l'entreposage.

Près de **200 000 emplois enregistrés** en ZAE se situent dans un périmètre de **800 mètres** autour des futures gares du Grand Paris Express. Cela concerne un foncier économique de plus de 2 500 hectares appelé à évoluer.

**80% de la croissance de l'emploi en ZAE est concentré à l'Est de l'Île-de-France**, à proximité de la Francilienne et autour des plateformes aéroportuaires.

(Source : Base ZAE CCI Paris Île-de-France et estimations d'après le fichier SIRENE-INSEE 2017)

### POUR EN SAVOIR PLUS

• CCI Paris Ile-de-France – 2015 - Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique – Rapport présenté par Mme Agnès PARMENTIER

• CCI Paris Ile-de-France – 2017 - Immobilier de bureaux : De quelle capacité dispose l'Île-de-France pour accueillir les emplois transférés de Londres à la suite du Brexit ? - Rapport présenté par M. Dominique DENIS

• CCI Paris Ile-de-France – 2018 - Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ? Première contribution de la CCI Paris Ile-de-France aux SCOT en Ile-de-France - Rapport présenté par M. Jean-Michel TASSE

Les zones d'activités économiques (ZAE) constituent un réservoir foncier stratégique pour les entreprises franciliennes et agissent comme un puissant soutien à leur développement. Souvent bien placées par rapport aux infrastructures de transport, elles offrent des conditions d'implantations avantageuses en termes de coût et proposent aux entreprises des espaces qui permettent l'exercice de leur activité sans conflit avec l'habitat.

La densification des espaces déjà construits à l'œuvre dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ainsi que les nombreux projets d'aménagement, de bureaux et de logement lancés dans la région capitale font croître la pression foncière d'une manière générale, en particulier sur les terrains bien placés, peu denses et encore peu valorisés que sont les ZAE.

Or, les entreprises franciliennes ont besoin des ZAE, car elles constituent des espaces particulièrement adaptés à l'accueil d'activités, en particulier celles relevant du BTP, de l'industrie et de la logistique. Les entreprises de ces secteurs ont réalisé d'importants efforts d'intégration à l'environnement urbain, cependant, pour une partie d'entre elles, en raison des flux de véhicules qu'elles peuvent générer et d'un besoin de locaux à des prix compatibles avec leur fonctionnement, seules des zones spécifiquement aménagées peuvent répondre à leurs besoins.

Dans cette optique, la CCI Paris Île-de-France a souhaité identifier les actions permettant de soutenir le dynamisme des ZAE. En s'appuyant sur des auditions auprès d'une trentaine d'entreprises et acteurs institutionnels répartis sur le territoire francilien, elle a pu établir une série de 10 propositions permettant de construire une véritable stratégie du développement économique des ZAE, de faciliter l'intégration et l'évolution des ZAE dans leur environnement urbain, et de leur assurer un meilleur fonctionnement au quotidien.

### AXE 1 : UTILISER LES DOCUMENTS D'URBANISME POUR PRESERVER LES ESPACES ECONOMIQUES

- Fédérer et approfondir les actions d'observation des ZAE et des friches en Ile-de-France
- Intégrer une réelle stratégie en matière de ZAE dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
- Indiquer dans le PLU(i) la destination principale et l'organisation spatiale de la ZAE
- Développer une offre de logements et de formations adaptée aux besoins des entreprises implantées dans les ZAE locales

### AXE 2 : INTEGRER DURABLEMENT LE QUARTIER D'ACTIVITE A SON ENVIRONNEMENT URBAIN

- Transformer les ZAE en quartiers d'activités
- Exploiter et étendre les possibilités de dérogation au PLU pour favoriser la construction de petits locaux d'activités
- Recourir davantage aux possibilités des dispositifs de démembrement de la propriété

### AXE 3 : DEVELOPPER UN VERITABLE MANAGEMENT DE QUARTIER D'ACTIVITES

- Mettre en place des managers de ZAE, sur le modèle des managers de centre-ville
- Développer l'accompagnement des entreprises par les collectivités dans la réalisation de leur projet immobilier
- Développer les réseaux d'entreprises sur les quartiers d'activités économiques



## Conforter le rôle moteur des quartiers d'activités dans l'économie francilienne ?

Recommandations pour soutenir le dynamisme des Zones d'Activités Economiques (ZAE)



### 3 questions à...

#### Monsieur Pierre Vitte

Membre de la CCI Paris Ile-de-France

Rapporteur au nom de la Commission du Développement Economique Régional

#### Quels sont les facteurs qui déterminent le choix du site d'implantation d'une entreprise, notamment en ZAE ?

Les facteurs qui interviennent dans le choix du chef d'entreprise sont principalement liés à la qualité des dessertes routières et des possibilités de stationnement pour les véhicules particuliers et le trafic marchandises, à celle de la desserte en transports en commun pour faciliter le déplacement des employés et à l'accès aux réseaux numériques. Ensuite, il étudie la capacité du bassin d'emploi à répondre à ses besoins de recrutement concernant à la fois le niveau de compétences et le nombre de personnes recherchées. En complément, la qualité des équipements et des services proposés par le bassin de vie constituent également des critères importants. Par ailleurs, il prend en compte l'image, la qualité environnementale, les services et les aménités de la ZAE. Au final, occuper le bon emplacement et être facilement accessible par ses clients, ses fournisseurs et ses collaborateurs est souvent plus stratégique pour entreprise que le seul coût immobilier.

#### Quelles sont les principales mesures à prendre pour dynamiser les ZAE ?

Parmi les 10 préconisations que propose le rapport, deux ressortent, qui subordonnent la mise en œuvre des autres. En premier lieu, avant d'entreprendre toute action, il importe de connaître ces zones et partager cette connaissance entre les différents acteurs économiques et publics du territoire. Il est étonnant de voir qu'il n'existe pas encore un suivi régional permanent des ZAE et des entreprises qui y sont implantées. Toutefois, le Conseil régional a annoncé la mise en place d'un référentiel partagé sur l'offre foncière et immobilière. Cela va dans le bon sens, la CCI Paris Île-de-France s'inscrit totalement dans cette démarche.

En second lieu, à l'instar des centre-villes, il apparaît nécessaire que chaque ZAE soit suivie par un Manager de ZAE. Véritable interface entre les entreprises et la collectivité, ses missions larges lui permettent de faciliter les échanges entre les différents acteurs, accompagner les élus à la rencontre des entreprises et faire entendre leurs besoins, appuyer la création et le fonctionnement d'associations d'entreprises, développer l'animation de la ZAE et contribuer à sa promotion.

#### Quel message adressez-vous aux pouvoirs publics ?

Il est impératif que les élus locaux rencontrent les chefs d'entreprises et visitent leurs implantations dans les ZAE pour mieux comprendre leur activité et leurs besoins, pour un bénéfice mutuel. Les entreprises sont des acteurs clés de la création d'emplois et, donc, du bon fonctionnement et de l'image de la ville.

Enfin, les collectivités ont un rôle clé à jouer pour assurer la réussite des projets immobiliers des entreprises. Elles peuvent et doivent se positionner comme facilitateur et accélérateur des projets. La CCI peut les appuyer dans ce domaine, en complément de ses contributions à l'élaboration et à la révision des documents d'urbanisme.

Registre de transparence  
de l'Union européenne  
N° XXX

**Chambre de commerce  
et d'industrie  
de région Paris Ile-de-France**

27, avenue de Friedland  
F - 75382 Paris Cedex 8

<http://www.etudes.cci-paris-idf.fr>

#### Contact expert

Jean-François Bagot  
tél. : +33 1 55 65 78 56

[jfbagot@cci-paris-idf.fr](mailto:jfbagot@cci-paris-idf.fr)

#### Contact presse

Isabelle de Battisti  
tél. : +33 1 55 65 70 65

[idebatisti@cci-paris-idf.fr](mailto:idebatisti@cci-paris-idf.fr)



Suivez-nous sur Twitter : @CCIParisIdf\_Vox