

Zoom Eco

Foncier économique

Décoder l'économie du territoire
avec la CCI Marseille Provence

MARSEILLE PROVENCE
CHAMBRE COMMERCE ET INDUSTRIE

CONSEIL
GENERAL
BOUCHES-DU-RHÔNE

MARS 2011

Zones d'activités : faible visibilité à moyen terme

La surface totale pour accueillir de l'activité économique dans le département des Bouches-du-Rhône est globalement stable par rapport à 2009 : environ 5 000 ha mobilisables. On constate cependant plus de disponibilités immédiates et moins de projets à venir. C'est ce que révèle l'étude sur le foncier économique 2010 réalisée par la CCIMP, avec le soutien du Conseil Général 13*.

Les 273 zones d'activités des Bouches-du-Rhône représentent 24 000 ha, soit 18 % de plus qu'en 2009. Près de 704 ha de surfaces sont encore disponibles en 2010 destinées à l'accueil immédiat d'entreprises, et localisées principalement sur Agglopol, Marseille Provence Métropole, Ouest Provence et la Communauté du pays d'Aix.

La ZIP de Fos offre, en complément, une surface aménageable sous fortes contraintes environnementales de plus de 2 414 hectares. A cela, s'ajoutent 583 hectares qui, à moins de 3 ans, pourraient être aménagés pour de l'activité économique sur Arles-Crau-Camargue-Montagnette, Marseille Provence Métropole, Communauté du Pays d'Aix.

Au-delà de 2013, ce sont 1 310 hectares de surface totale qui sont annoncés. Les plus grands projets envisagés à long terme sont principalement concentrés sur les territoires de Marseille et d'Aix. Ils concernent des opérations alliant activité économique, habitat et surfaces protégées comme l'extension d'Euroméditerranée ou l'extension du domaine du Tourillon à Aix.

Au total, ce sont 5 000 ha mobilisables à différentes échéances sur le département des Bouches-du-Rhône pour tout ou partie de leur surface. L'enjeu des années à venir sera de concilier développement économique sur des espaces adaptés avec les impératifs de gestion économe de l'espace (loi SRU), Grenelle de l'Environnement, et les réorientations induites par la réforme fiscale avec notamment la suppression de la taxe professionnelle qui risque d'amener les collectivités à s'interroger sur les investissements à effectuer ; l'accueil des entreprises se faisant non seulement en zones d'activités mais aussi en milieu urbain.

(*) Celle-ci a été réalisée en collaboration technique avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 13 et la CCI Territoriale du Pays d'Arles.

Les données présentées ont été collectées auprès des collectivités locales du département, sous leurs responsabilités et arrêtées au 31/12/2010. Il s'agit de surfaces déclaratives. Certains projets intègrent à la fois du foncier économique, de l'habitat et des surfaces protégées, mais dans des proportions non connues à ce jour. Les informations relatives aux zones d'activités du département sont consultables sur le site www.poles-activites13.com, outil d'aide à la décision d'implantation ou de relocalisation d'entreprises.

CHIFFRES CLES

273 zones d'activités (ZA)

24 000 entreprises installées en ZA

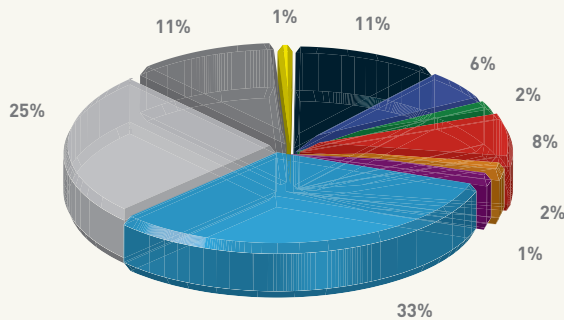
250 000 emplois

5 011 hectares de foncier économique annoncés dont 704 ha disponibles immédiatement et 2 414 ha disponibles sur la Zip de Fos (sous fortes contraintes)

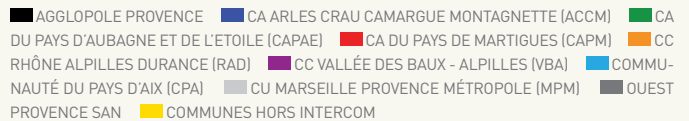
Une publication de la direction Stratégie et Communication de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence

➔ MPM ET LA CPA CONCENTRENT 55% DE LA SUPERFICIE DES ZA EXISTANTES (HORS ZIP DE FOS)

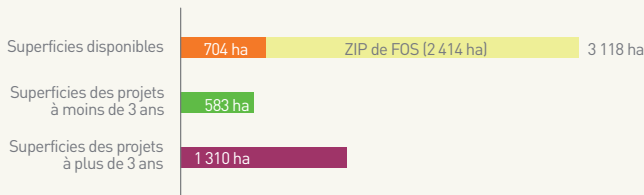
SUPERFICIE TOTALE DES ZONES EN 2010 HORS ZIP DE FOS



Avec près de 24 000 ha en 2010, les zones d'activités existantes couvrent 4,67 % de la superficie des Bouches-du-Rhône (5 087 km²) dont 87% sont classés en espaces naturels, zones humides et espaces agricoles.

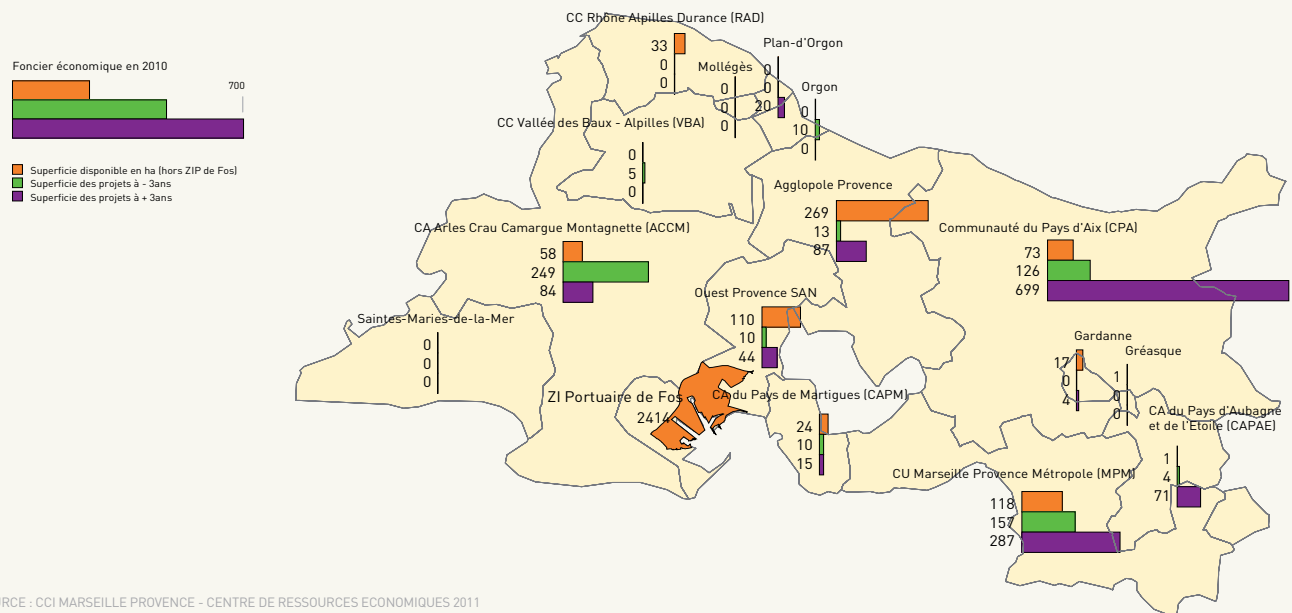


➔ 5 000 HA D'OFFRE FONCIERE ECONOMIQUE



➔ UN TAUX D'OCCUPATION DES ZONES D'ACTIVITÉ DE 95 % (EN HECTARES, HORS ZIP DE FOS)

SUPERFICIES DISPONIBLES (HORS ZIP DE FOS) ET PROJETS A COURT ET MOYEN TERME



SOURCE : CCI MARSEILLE PROVENCE - CENTRE DE RESSOURCES ECONOMIQUES 2011

Un quart des zones offre encore des possibilités d'implantation aux entreprises. 704 hectares sont disponibles immédiatement notamment à l'ouest du département sur Agglopoles autour du site pétrochimique de Berre, Arles, et à l'est sur MPM et la CPA.

De 2009 à 2010, le rythme d'aménagement foncier (projets transformés en zones) a été de plus de 150 hectares compensant l'abandon de près de 130 hectares de projets. A cela, il faut rajouter les 2 414 ha de la ZIP de Fos, déclarés par le GPMM en disponibilité sous fortes contraintes environnementales.

Pour les projets, l'offre est répartie sur 5 territoires principaux : si Agglopoles offre le plus de superficies immédiates (269 ha), les autres territoires annoncent des projets à court et moyen terme importants (CPA, MPM, ACCM...).

➔ 704 HA DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT : + 10% PAR RAPPORT À 2009

UNE DIZAINE DE PROJETS CONCRÉTISÉS ENTRE 2009 ET 2010 REPRÉSENTENT UNE SURFACE DE 200 HA DONT 109 HA RESTENT ENCORE DISPONIBLES

Il s'agit de :

~ MPM : ZAC les Florides à Marignane (87 ha dont 48 ha disponibles), un parc d'activités nouvelle génération pour PME-PMI ; Valentine Vallée Verte à Marseille (20 ha), un parc d'affaires à dominante tertiaire ; ZAC de La Cascade à St Victoret (5 ha) ; Plaine du Caire (extension) à Roquefort la Bédoule (5 ha) ;

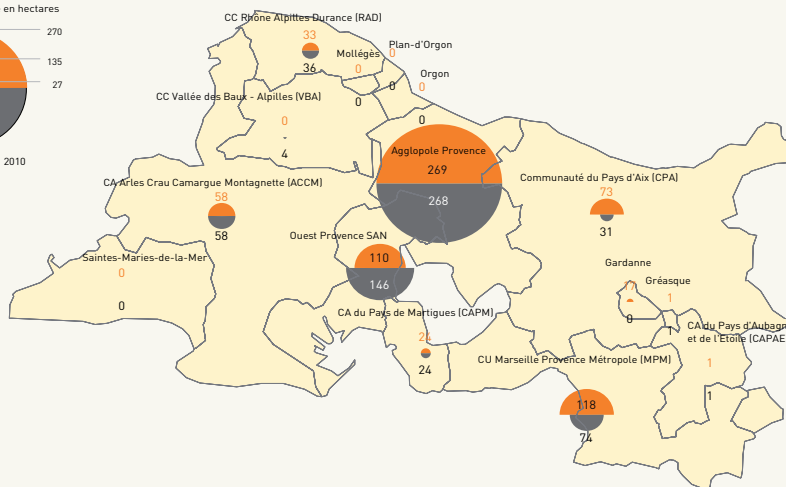
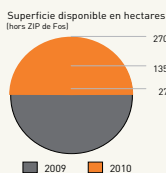
~ CPA : Carreau de la Mine à Meyreuil (10 ha sans disponibilité) reconversion d'un site industriel ; Domaine du Tourillon sur le technopôle de l'Arbois à Aix (10 ha sans disponibilité) ;

~ Gardanne : Pôle d'activités Novactis (10 ha dont 8 ha disponibles), parc d'activités HQE pour l'accueil d'industries et de services ; Pôle d'activités Morandat (17 ha dont 8,5 ha disponibles) pour les entreprises de nouvelles technologies ;

~ ACCM : ZA de la Plaine de Montmajour (17 ha sans disponibilité), zone d'activités commerciales, artisanales et industrielles ;

~ Agglopolo : Parc d'activités de la base aéronavale à Berre (1,2 ha).

DISPONIBILITES IMMEDIATES PAR INTERCOMMUNALITES EN 2010 COMPAREES A 2009 (HORS ZIP DE FOS)



SOURCE : CCI MARSEILLE PROVENCE - CENTRE DE RESSOURCES ECONOMIQUES 2011

➔ 583 HA ANNONCES A HORIZON 2013 : - 10 % PAR RAPPORT A 2009

EN 2010, SEULS 17 HA SONT ANNONCÉS SUR 2 NOUVEAUX PROJETS :

Marseille : ZAC de La Valentine (projet), Projet de parc d'activités sur Arnavant.

Ceux-ci viennent conforter des espaces économiques déjà existants, intégrés dans le tissu urbain, à vocation tertiaire.

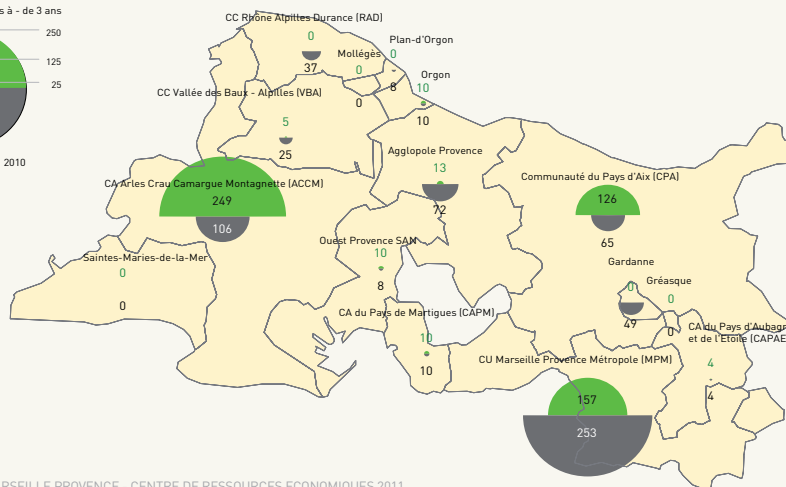
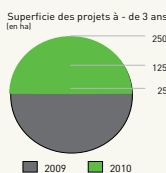
CES NOUVEAUX PROJETS NE COMPENSENT PAS CEUX QUI ONT ÉTÉ ABANDONNÉS

L'abandon de 10 projets d'une surface totale de 57 ha sur les territoires de Rhône Alpes Durance, Agglopolo, Vallée des Baux Alpilles et Plan d'Orgon est dû à des modifications de documents d'urbanisme qui n'ont pas été actés, mais aussi à des modifications de stratégie politique dans le contexte de la réforme fiscale et notamment la suppression de la taxe professionnelle ou encore de localisation en zone PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation).

Au total, 24 projets sont annoncés à horizon 2013 représentant 583 hectares, soit une baisse de 10 % en surface par rapport à 2009. Parmi ceux-ci, les trois principaux projets ont une forte vocation logistique.

Il s'agit de l'extension de zones sur Saint Martin de Crau (ZI du Bois de Leuze, Zone Ecopôle) ou de la création annoncée d'un parc logistique à Ensulé la Redonne.

SUPERFICIES DES PROJETS À MOINS DE 3 ANS EN 2010 COMPAREES À 2009



SOURCE : CCI MARSEILLE PROVENCE - CENTRE DE RESSOURCES ECONOMIQUES 2011

➔ UNE STABILITÉ DES PROJETS À PLUS DE 3 ANS

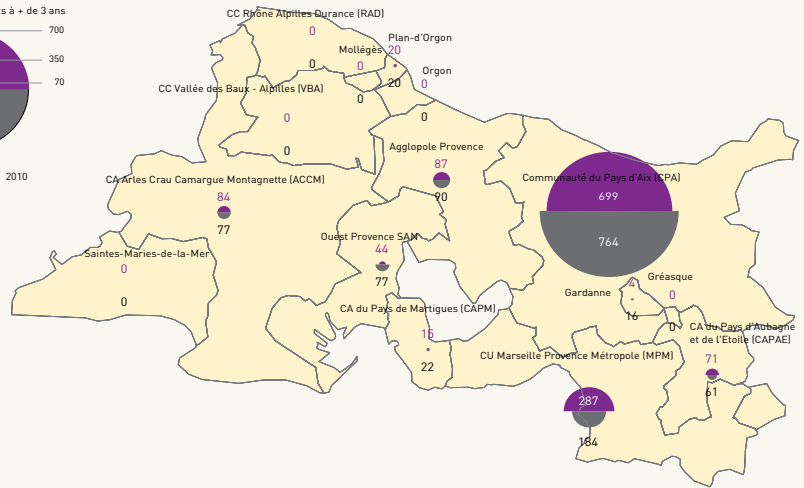
La dynamique de développement de foncier économique vise à conforter les pôles existants, accroître leur lisibilité. Ils créent de l'activité en milieu urbain ou sur des sites à fort enjeu tels qu'Euroméditerranée et les technopoles. 9 nouveaux projets de foncier économique à plus long terme pour 183 hectares sont annoncés sur :

~ CPA : Aix-en-Provence : Le Domaine du Tourillon (extension) (80 ha dont la moitié seulement sont urbanisables)

~ MPM : Marignane : Projet d'extension de la ZAC des Florides (20 ha). Marseille : Projet Luminy (2,5 ha), Programmes ANRU (6 ha), Saint André (ZAC - projet - 10 ha), Docks libres (25 ha), Technopôle Marseille Provence à Château-Gombert (extension) (15ha), autres projets secteur Nord (10 ha)... Roquefort la Bédoule : Projet de ZAC (15 ha)

Ces projets compensent l'abandon de 4 projets sur Ouest Provence, Agglopoie et Gardanne pour 68 ha. Au total, 56 projets annoncés de ZA au-delà de 2013 (à plus de 3 ans) soit 1 310 hectares.

SUPERFICIES DES PROJETS À PLUS DE 3 ANS EN 2010 COMPARÉES À 2009 (HORS ZIP DE FOS)



SOURCE : CCI MARSEILLE PROVENCE - CENTRE DE RESSOURCES ÉCONOMIQUES 2011

➔ TOP 10 DES SURFACES DISPONIBLES

ZONES D'ACTIVITÉS	SURFACE DISPONIBLE (HA)
ZI Portuaire de Fos (Fos sur Mer)	2 414
Site Pétrochimique de Berre Lyondell Basell (Berre-L'Étang)	200
Le Mazet (Port-Saint-Louis-du-Rhône)	70
ZAC les Florides (Marignane)	48
Zone du Roubian (Tarascon)	28
Domaine du Petit Arbois (Aix-en-Provence)	28
ZA des Craus - Les Bons Enfants (La Fare-les-Oliviers)	24
ZAC du Sagnon (Graveson)	20
Valentine Vallée Verte (Marseille)	20
ZA de la Coudoulette (Lançon-de-Provence)	16

➔ TOP 10 PROJETS ANNONCÉS À - DE 3 ANS

PROJETS ANNONCÉS A MOINS DE 3 ANS	SURFACE TOTALE ANNONCÉE (HA) *
ZI du Bois de Leuze (extension) (St-Martin-de-Crau)	150
Zone Ecopôle (extension) (Saint-Martin-de-Crau)	80
Parc d'Activités logistiques (Ensuès-la-Redonne)	60
Plan d'Aillane (Aix-en-Provence)	38
La Burlière (extension) (Trets)	35
Athélia V (La Ciotat)	30
ZAC Empallièrre (Saint-Victoret)	30
ZAC de l'Enfant (Aix-en-Provence)	28
ZA du Plateau de Bertoirre (extension) (Lambesc)	17
ZAC Vallon Régnny (Marseille)	15

➔ TOP 10 PROJETS ANNONCÉS À + DE 3 ANS

PROJETS ANNONCÉS A PLUS DE 3 ANS	SURFACE TOTALE ANNONCÉE (HA) *
Euroméditerranée (extension) (Marseille)	170
Aérodrome des Milles (Aix-en-Provence)	108
Domaine du Tourillon (extension) (Aix-en-Provence)	80
La Meunière / Petite Campagne (Cabriès)	77
Tête de Camargue (Arles)	50
ZI Rousset La Marnière extension Favary (Rousset)	40
Cité de l'Énergie (Saint-Paul-lès-Durance)	40
Domaine de la Gare (Aix-en-Provence)	40
Gargues (Aubagne)	40
Pin Porte Rouge (Bouc-Bel-Air)	36

* Les surfaces annoncées représentent la surface totale des projets, il ne s'agit pas que de la superficie urbanisable pour de l'activité économique. Pour certains projets, les secteurs protégés ou les secteurs réservés au logement peuvent être également compris dans cette surface totale.