



Aire azuréenne

Offre foncière économique : 20 zones de concentration de l'emploi à enjeux

Au sein de l'aire azuréenne, 313 000 emplois salariés sont situés dans des zones où l'emploi est très concentré. Ces espaces à forte densité d'emploi occupent 11 430 hectares, soit 9 % du territoire. En considérant les effectifs des seuls établissements privés, les « zones de concentration de l'emploi » sont au nombre de 20, dont quatre au sein de la commune de Nice. Vingt-cinq emplois par hectare y sont implantés en moyenne, contre moins d'un emploi par hectare ailleurs dans l'aire azuréenne. Dans certains de ces territoires, les marges de densification de l'emploi constituent une offre foncière potentielle, susceptible de représenter une alternative à l'étalement urbain. Six profils économiques se distinguent parmi ces 20 zones : services à la population, industrie, services aux entreprises, commerce, tertiaire à spécificité propre et sans spécificité. Pour certaines activités économiques, un risque d'éviction existe par le fait des concurrences d'usage des sols.

Sylvain Adaoust, Insee

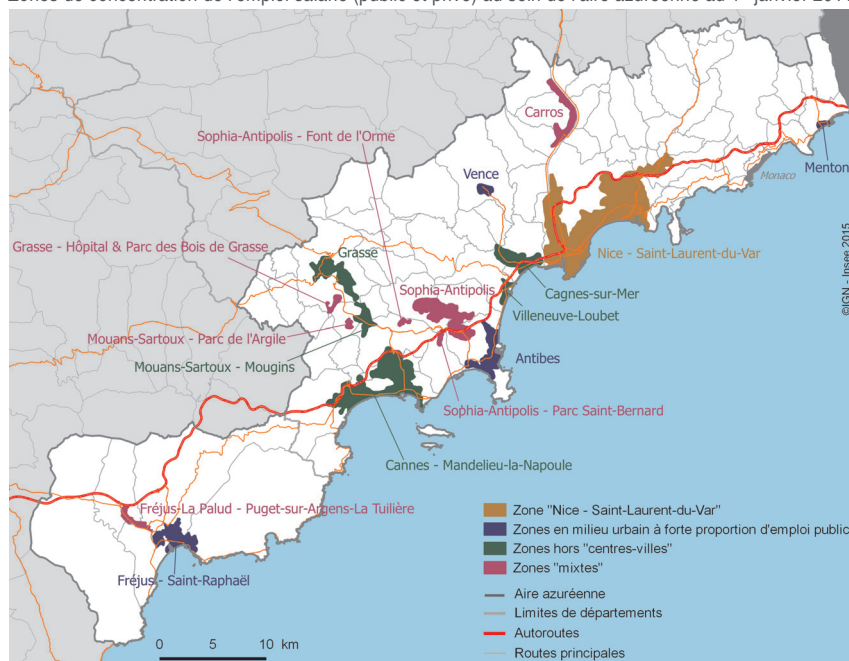
81 % de l'emploi salarié sur 9 % du territoire

Parmi les 388 400 emplois salariés de l'**aire azuréenne** (*encadré 1*), 313 000 sont localisés dans des zones où l'emploi est très concentré (*figure 1*). Ces territoires regroupent 81 % de l'emploi salarié de l'aire azuréenne sur 9 % de sa surface (11 430 ha).

Les zones de concentration de l'emploi sont des territoires à forte densité d'emploi et comptant un minimum de 2 000 emplois (*méthode*). Leur examen, par le prisme d'une approche territoriale très fine, peut aider les acteurs publics à évaluer les marges existantes en termes de densification de l'emploi sur des zones où sont déjà concentrées des activités économiques. Exploiter cette offre foncière potentielle représenterait certes un investissement élevé, celui du renouvellement urbain, mais permettrait de lutter contre l'étalement urbain et ses coûts sociétaux ou environnementaux : destruction d'espaces naturels, augmentation des temps de trajets et des

1 313 000 emplois salariés dans les zones de concentration de l'emploi de l'aire azuréenne

Zones de concentration de l'emploi salarié (public et privé) au sein de l'aire azuréenne au 1^{er} janvier 2011



Source : Insee, Clap 2010, Sirene 2011



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

déplacements en véhicule individuel au détriment des modes doux ou collectifs, etc. Par ailleurs, une telle approche contribue à alimenter les réflexions autour des phénomènes de concurrence d'usage des sols, qui peuvent aboutir à l'éviction de certaines activités économiques (*encadré 2*).

Parmi les 17 zones de concentration de l'emploi salarié (public et privé), l'une d'entre elles occupe la moitié de la superficie communale de Nice. Elle s'étend sur Saint-Laurent-du-Var à l'ouest, et sur une partie des communes de La Trinité et de Saint André-de-la-Roche à l'est. Cette zone couvre 4 370 hectares et concentre 148 000 emplois salariés (public et privé), soit près de 40 % des effectifs salariés de l'aire azuréeenne sur 3 % de sa surface. Quatre autres zones de concentration de l'emploi sont situées en milieu urbain, au sein des agglomérations de Fréjus - Saint-Raphaël, Antibes, Menton et Vence. La proportion d'emploi public y est très élevée : 34 % en moyenne contre 23 % sur l'ensemble de l'aire azuréeenne. Par ailleurs, cinq des 17 zones sont « mixtes », au sens où elles couvrent elles aussi des « centres-villes » tout en s'étendant à des zones d'activités alentour. Enfin, sept zones se situent en-dehors des « centres-villes ».

20 zones de concentration de l'emploi salarié privé

Les leviers d'action dont dispose l'Établissement Public Foncier Paca pour mettre en œuvre ses stratégies foncières concernent essentiellement les établissements du champ privé, c'est-à-dire hors administrations de l'État, collectivités territoriales et établissements publics administratifs.

Au sein de l'aire azuréeenne, 297 800 emplois salariés relèvent de ce champ. Parmi eux, 217 100 sont rassemblés dans 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé, soit 73 % des emplois de l'aire azuréeenne pour 7 % de sa surface (8 810 ha). Au sein de ces territoires, la densité moyenne atteint 25 emplois salariés privés par hectare, contre moins d'un emploi par hectare ailleurs dans l'aire azuréeenne (*figure 2*). Elle s'échelonne

Encadré 1 - Territoire d'étude : l'aire azuréeenne

Dans cette étude, l'aire azuréeenne est le territoire formé par le littoral des Alpes-Maritimes (sur une largeur d'une vingtaine de kilomètres), prolongé vers l'ouest sur une partie du Var, afin de préserver la continuité économique existant au voisinage de la limite administrative entre ces deux départements. Incluant les unités urbaines de Nice, Menton, Fréjus et Roquebrune-sur-Argens, l'aire azuréeenne réunit 72 communes (dont 68 dans les Alpes-Maritimes) sur une surface totale de 126 000 hectares. En 2011, ce territoire compte 1 147 000 habitants et 388 000 emplois salariés, dont la quasi-totalité des emplois salariés de la métropole Nice - Côte d'Azur (98 %).

2 25 emplois par hectare dans les 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé de l'aire azuréeenne

Chiffres-clés des 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé de l'aire azuréeenne

Zone	Surface (hectares)	Emploi salarié privé	Densité d'emploi (emplois par hectare)	Nombre d'établissements
Nice - Centre	1 050	50 600	48	24 100
Nice - Plaine-du-Var	730	17 300	24	3 000
Nice - Aéroport ⁽¹⁾	290	14 300	49	2 400
Nice - Paillons	250	5 900	24	1 600
Total des 4 zones de Nice	2 320	88 100	38	31 100
Sophia-Antipolis	960	25 100	26	2 500
Cannes - Le Cannet	1 190	25 000	21	11 500
Cannes - Mandelieu-la-Napoule ⁽²⁾	640	10 500	16	2 300
Carros	390	9 600	25	600
Fréjus - Saint-Raphaël	690	9 800	14	3 800
Cagnes-sur-Mer	550	8 300	15	3 700
Antibes	520	8 100	16	5 100
Fréjus-La Palud - Puget/Argens-La Tuilière	260	5 800	22	600
Grasse - Centre	350	4 400	13	1 700
Grasse - Sud	280	4 300	15	700
Villeneuve-Loubet	130	3 700	28	700
Menton	90	3 500	39	1 900
Mouans-Sartoux - Mougins	280	3 500	13	500
Sophia-Antipolis - Parc Saint-Bernard	60	3 000	50	600
Sophia-Antipolis - Font de l'Orme	50	2 300	46	300
Mouans-Sartoux - Parc de l'Argile	50	2 100	42	100
Total des 16 zones hors Nice	6 490	129 000	20	36 600
Total des 20 zones	8 810	217 100	25	67 700
Ensemble aire azuréeenne	125 960	297 800	2	124 900
Part des 20 zones dans l'aire azuréeenne (en %)	7,0	72,9	-	54,2

(1) Surface de la zone calculée sans tenir compte de l'emprise des pistes de l'aéroport Nice - Côte d'Azur (310 hectares).

(2) Surface de la zone calculée sans tenir compte de l'emprise des pistes de l'aéroport Cannes - Mandelieu (60 hectares).

Champ : emploi salarié hors administrations de l'État, collectivités territoriales, établissements publics administratifs et autres personnes morales de droit public administratif.

Source : Insee, Clap 2010, Sirene 2011

de 13 (**Grasse - Centre** et **Mouans-Sartoux - Mougins**) à 50 emplois par hectare (**Sophia-Antipolis - Parc Saint-Bernard**).

Limitée au seul champ privé, l'unique zone de concentration de l'emploi salarié total de la commune de Nice se scinde en quatre zones de taille plus réduite. Celles-ci rassemblent 88 100 emplois (soit 30 % des emplois salariés privés de l'aire azuréeenne) sur une surface de 2 320 hectares. La zone **Nice - Centre**, au cœur de la ville, réunit 17 % des emplois salariés privés de l'aire azuréeenne (50 600). Elle figure à la fois parmi les zones les plus vastes (1 050 ha) et les plus denses (48 emplois par hectare) de ce territoire. Les trois autres zones situées dans la commune niçoise sont **Nice - Plaine du Var** à l'ouest, **Nice - Paillons** à l'est, et **Nice - Aéroport**.

En dehors de Nice, deux zones de concentration de l'emploi salarié privé de l'aire azuréeenne rassemblent à parts égales plus de 50 000 emplois, soit 17 % de l'emploi salarié privé du territoire sur une surface de 2 150 hectares : **Sophia-Antipolis** et **Cannes - Le Cannet**.

Dix-sept des 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé incluent une ou plusieurs *Zones d'Activités Économiques*

(ZAE). Définies par les collectivités territoriales, les ZAE sont des espaces réservés aux entreprises et dotés d'une vocation économique propre.

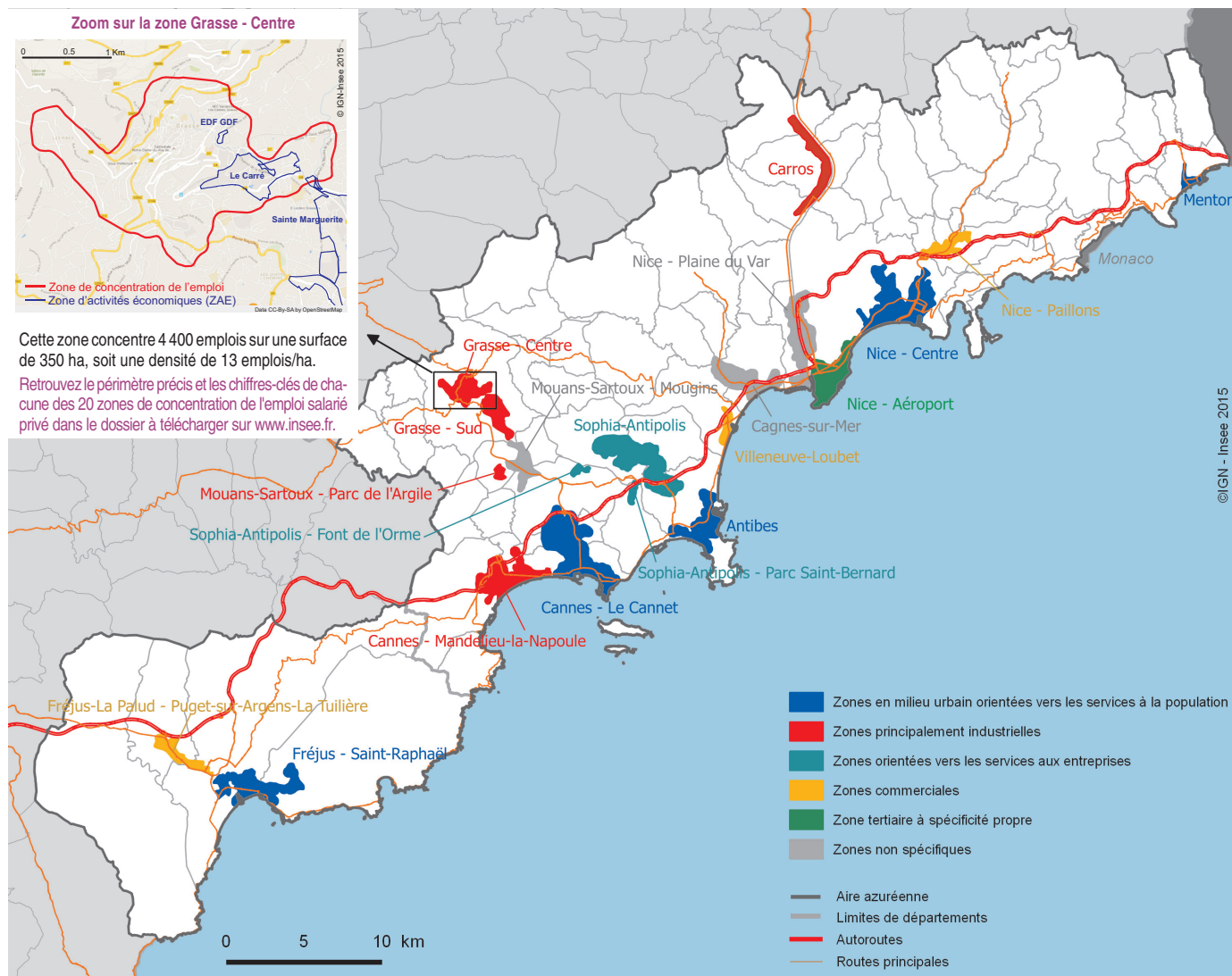
Cinq zones en milieu urbain, orientées vers les services à la population

Les 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé de l'aire azuréeenne peuvent être regroupées en six catégories, selon leur orientation économique (*figure 3*). Cette dernière reflète le plus souvent la vocation des ZAE présentes sur le territoire.

Situées en milieu urbain, au sein des plus grandes agglomérations du territoire, cinq zones de concentration de l'emploi salarié privé sont orientées vers les services à la population : **Nice - Centre**, **Antibes**, **Cannes - Le Cannet**, **Fréjus - Saint-Raphaël** et **Menton**. À elles cinq, elles rassemblent 97 000 emplois, soit un tiers de l'emploi salarié privé de l'aire azuréeenne. Plus de 30 % de ces emplois sont concentrés dans les secteurs « enseignement, santé, action sociale et administration » et « hébergement-restauration ». Au sein des zones de ce type, l'emploi public est aussi très présent (25 % de l'emploi salarié en moyenne).

3 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé au sein de l'aire azuréenne

Typologie sectorielle des 20 zones de concentration de l'emploi salarié privé de l'aire azuréenne



Cinq zones principalement industrielles

Cinq zones sont principalement industrielles : **Carros**, **Cannes - Mandelieu-la-Napoule**, **Grasse - Centre**, **Grasse - Sud** et **Mouans-Sartoux - Parc de l'Argile**. Elles concentrent 30 900 emplois salariés privés, soit 10 % des emplois de l'aire azuréenne.

Carros et **Cannes - Mandelieu-la-Napoule** représentent les deux tiers de ces effectifs (20 100 emplois). Plus de 40 % des emplois de la zone de **Carros** sont industriels. La grande majorité d'entre eux (près de 3 000 emplois) sont consacrés à l'industrie pharmaceutique, en lien avec la présence de très grands établissements du secteur au sein de la *Zone Industrielle Départementale*. L'orientation industrielle de la zone de **Cannes - Mandelieu-la-Napoule** s'explique par l'implantation de l'entreprise Thales Alenia Space dans la zone d'activités de *La Roubine* : près de 20 % des emplois de la zone sont en effet concentrés dans la fabrication de matériels de transport.

Les trois autres zones principalement industrielles, **Grasse - Centre**, **Grasse - Sud** et **Mouans-Sartoux - Parc de l'Argile**, doivent en grande partie leur orientation sectorielle à la production de parfums. Chacune d'elles revêt également une

seconde facette économique. Ainsi, 23 % des emplois salariés privés de **Grasse - Centre** sont consacrés aux activités d'enseignement, de santé et d'action sociale, ce qui va de pair avec la forte présence de l'emploi public (34 %). **Grasse - Centre**

Encadré 2 - Le maintien des activités d'industrie, de construction et de transport-entreposage : axe stratégique d'action pour l'Établissement Public Foncier Paca

L'Établissement Public Foncier (EPF) Paca met en œuvre des stratégies foncières publiques, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence. Sur le champ économique, l'une de ses préoccupations est d'identifier les principaux pôles de concentration de l'emploi salarié privé de l'ensemble des trois secteurs d'activité « industrie », « construction » et « transport-entreposage ». Dans un contexte de fortes concurrences d'usage, ces activités de « production », souvent bien localisées et bien desservies subissent en effet la pression exercée par d'autres activités plus rentables. C'est le cas notamment du tertiaire, du commerce, voire du logement, capables de supporter des surenchères foncières. Or le maintien des activités de la sphère « industrie, construction et transport-entreposage » constitue la plupart du temps un enjeu sociétal fort, pouvant faire l'objet de politiques publiques ciblées. Leur présence est en effet indispensable au fonctionnement de l'économie d'un territoire. En outre, elles représentent un gisement d'emplois pour les catégories sociales les moins qualifiées. En termes d'aménagement, l'enjeu consiste donc à rendre possible non seulement le maintien des activités de « production » en milieu urbain, mais aussi leur développement. Les zones où ces activités sont concentrées sont souvent peu denses. Elles offrent de ce fait une marge possible de densification de l'emploi par renouvellement urbain. Dans l'aire azuréenne, ces trois secteurs d'activité mobilisent 20 % des emplois salariés (soit 77 200 emplois).

Voir Insee Dossier Paca n° 2, juillet 2015 à télécharger sur www.insee.fr

présente donc aussi un profil de « zone en milieu urbain orientée vers les services à la population ». **Grasse - Sud** héberge les zones d'activités de *La Route de Cannes* et *Saint-Marc* notamment, qui lui confèrent sa seconde orientation économique : le commerce. Plus d'un tiers des emplois de la zone sont en effet concentrés dans ce secteur. Enfin, parallèlement à son profil industriel, **Mouans-Sartoux - Parc de l'Argile** consacre plus d'un cinquième de ses emplois aux activités de construction.

Trois zones spécialisées dans les services aux entreprises, trois zones commerciales

Trois zones, situées dans le Parc scientifique de Sophia-Antipolis, sont orientées vers les services aux entreprises. Parmi elles, la vaste zone de **Sophia-Antipolis** (960 ha) compte 25 100 emplois, dont près de la moitié sont consacrés aux activités scientifiques et techniques, de services administratifs et de soutien, d'information et de communication. De nombreux établissements relevant de ces activités sont en effet implantés dans les différentes zones d'activités économiques du territoire (*Sophia-Antipolis 1&2*, *Saint-Philippe 1&2*, *les Bouillides*, etc.). Plus réduites, les zones de **Sophia-Antipolis - Font de l'Orme** et **Sophia-Antipolis - Parc Saint-Bernard** hébergent 5 300 emplois à elles deux, dont 2 500 dans les services aux entreprises.

Hébergeant une ou plusieurs zones d'activités commerciales, trois zones de concentration de l'emploi sont spécialisées dans ces activités : **Nice - Paillons** (qui abrite notamment les *ZA de l'Ariane*, *Anatole France* et *Fuon Santa*), **Fréjus - La Palud - Puget-sur-Argens - La Tuilière** et **Ville-neuve-Loubet** (*ZA des Maurettes*). Plus de 15 000 emplois sont situés dans ces trois zones, dont un tiers dans le commerce.

Enfin, parmi les quatre zones restantes, **Nice-Aéroport** possède sa spécificité propre. Très orientée vers les activités tertiaires, elle dédie 22 % de ses emplois au secteur « transport-entrepôt ». Les trois autres zones peuvent être qualifiées de « non spécifiques », leur économie étant très diversifiée : **Cagnes-sur-Mer**, **Mouans-Sartoux - Mougins** et **Nice - Plaine-du-Var**. ■

Encadré 3 - Environ 9 000 hectares sont occupés par les zones de concentration de l'emploi dans l'aire azurée comme dans la métropole Aix-Marseille-Provence

Une étude de même nature, sur le territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), a fait l'objet d'une précédente publication (« Métropole AMP - Offre foncière économique : 25 zones de concentration de l'emploi à enjeux », Insee Analyses Paca n° 5, octobre 2014). Sur les deux territoires étudiés (aire azurée et métropole AMP), la méthode et les critères retenus pour la constitution des zones de concentration de l'emploi sont strictement identiques. Les résultats des deux études sont donc directement comparables.

Sur les deux territoires, la surface occupée par l'ensemble des zones de concentration de l'emploi (20 zones dans l'aire azurée, 25 dans la métropole AMP) est proche de 9 000 hectares. En moyenne, la densité d'emploi au sein des zones de concentration de l'emploi de l'aire azurée (25 emplois par ha) est inférieure à celle des zones de la métropole AMP (33 emplois par ha).

	Aire azurée	Métropole AMP
Nombre de zones de concentration de l'emploi salarié privé	20	25
Emploi salarié privé de l'ensemble des zones	217 100	304 500
Part dans le territoire d'étude (en %)	72,9	60,0
Surface de l'ensemble des zones (en ha)	8 810	9 300
Densité d'emploi de l'ensemble des zones	25	33

Source : Insee, Clap 2010, Sirene 2011

Définitions

L'emploi salarié du champ privé regroupe les effectifs des établissements dont la catégorie juridique ne figure pas parmi les suivantes : administration de l'État, collectivité territoriale, établissement public administratif et autre personne morale de droit public administratif.

Méthode

Les « zones de concentration de l'emploi » sont construites à l'aide d'un outil d'analyse spatiale développé par l'Insee. Basé sur la technique du carroyage, il permet de localiser les établissements et leur emploi plus précisément qu'à l'aide des zonages administratifs ou statistiques usuels. La localisation est effectuée à l'échelle de « micro-territoires » qui correspondent à des carrés de 100 mètres de côté (soit une surface de 1 hectare). Les zones de concentration de l'emploi sont obtenues par agrégation autour des carrés à plus forte densité d'emplois. Cette méthode retient les zones qui satisfont conjointement deux critères : densité d'emploi supérieure à 13 emplois salariés par hectare (10 sur le seul champ privé) et nombre d'emplois supérieur à 2 000.

Sources

L'étude est basée sur l'exploitation des sources **Sirene** et Connaissance locale de l'appareil productif (**Clap**).

Sirene est une base de données qui permet la géolocalisation des établissements : chacun d'eux peut être situé en un point de la carte (à chaque adresse sont affectées des coordonnées géographiques).

Clap fournit les informations sur le nombre d'emplois et l'orientation sectorielle des établissements. L'emploi salarié est localisé au lieu de travail et exprimé en nombre de postes : un poste correspond à un salarié dans un établissement. Un salarié qui travaille dans deux établissements (dans l'année ou à une date donnée) occupe donc deux postes.

Toutes les données de cette étude sont datées du 1^{er} janvier 2011.

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur

17 rue Menpenti
CS 70004
13395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :

Patrick Redor

Rédactrice en chef :

Claire Joutard

Crédits photos :

CRT Côte d'Azur - Robert Palomba

Dépôt légal : juillet 2015

ISSN : 2274-8199 (imprimée)

ISSN : 2417-1395 (en ligne)

© Insee - EPF Paca 2015

Pour en savoir plus

- Adaoust S., Pougard J., « Métropole Aix-Marseille Provence - Offre foncière économique : 25 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca n° 5*, octobre 2014.
- Arrighi J.-J., Dotta D., Martin M., « Qui habite où ? Analyse des ségrégations résidentielles en Paca », *Dossier n° 14*, Insee Paca, juin 2014
- Duploux B., Jourdan N., « Politique de la ville dans les Alpes-Maritimes », *Dossier n° 3*, Insee Paca, juillet 2011

