



Var

Offre foncière économique : 9 zones de concentration de l'emploi à enjeux

Dans le Var, plus de 145 000 emplois salariés sont situés dans des zones où l'emploi est très concentré. Ces espaces à forte densité d'emploi occupent 6 250 hectares, soit 1 % du territoire. En considérant les effectifs des seuls établissements privés, les « zones de concentration de l'emploi » sont au nombre de neuf. En moyenne, 21 emplois par hectare y sont implantés. 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 des neuf zones identifiées sont orientées vers le commerce ou les services à la population. Pour certaines activités économiques, un risque d'éviction existe par le fait des concurrences d'usage des sols.

Sylvain Adaoust, Insee

56 % de l'emploi salarié sur 1 % du territoire

Parmi les 258 600 emplois salariés (publics et privés) du Var, hors emplois du Ministère de la Défense (*encadré 1*), 145 300 sont localisés dans des zones où l'emploi est très concentré (*figure 1*). Ces territoires regroupent 56 % de l'emploi salarié du département sur 1 % de sa surface, soit 6 250 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, permet aux acteurs institutionnels d'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 permettrait de lutter contre l'étalement urbain et ses coûts sociétaux ou

1 145 300 emplois salariés (publics et privés) dans les zones de concentration de l'emploi du Var

Zones de concentration de l'emploi salarié (public et privé) dans le Var au 1^{er} janvier 2013



Sources : Insee, Clap 2012, Sirene 2013

environnementaux : destruction d'espaces naturels, augmentation des temps de trajets et des déplacements en véhicule individuel au détriment des modes doux ou collectifs, etc. Par ailleurs, une telle approche alimente 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 zones de concentration de l'emploi salarié (public et privé) du Var, la vaste zone *Aire toulonnaise* s'étend, d'ouest en est, sur une partie des territoires de sept communes : Six-Fours-les-Plages, la Seyne-sur-Mer, Ollioules, Toulon, la

Valette-du-Var, la Garde et la Farlède. Cette zone couvre 3 620 hectares et concentre 93 200 emplois salariés (publics et privés), soit 36 % des effectifs salariés du Var sur 0,6 % de sa surface.

Deux autres zones de concentration de l'emploi sont situées en milieu urbain, au sein de grandes agglomérations : *Fréjus - Saint-Raphaël* et *Saint-Tropez*. Enfin, cinq zones sont « mixtes », au sens où elles couvrent elles aussi des « centres-villes » tout en s'étendant à des zones d'activités alentour : *Draguignan, Hyères, Brignoles, Fréjus - Puget-sur-Argens - secteur RDN7* et *Saint-Maximin-la-Sainte-Baume*.

2 21 emplois par hectare dans les 9 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Var

Chiffres-clés des 9 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Var au 1er janvier 2013

Zone	Surface (hectares)	Emploi salarié privé	Densité d'emploi (emplois par hectare)	Nombre d'établissements privés	Population résidente estimée	Rapport emploi / population résidente
Toulon	730	24 100	33	8 700	92 100	0,3
La Valette-du-Var - La Garde - La Farlède	820	19 500	24	2 900	21 200	0,9
Six-Fours-Les-Plages - La Seyne-sur-Mer	680	13 000	19	3 300	26 500	0,5
Fréjus - Saint-Raphaël	710	9 100	13	4 700	43 500	0,2
Draguignan	360	8 000	22	2 200	20 100	0,4
Hyères	420	6 100	15	2 700	24 600	0,2
Fréjus - Puget-sur-Argens - Secteur RDN7	270	5 000	19	900	3 400	1,5
Brignoles	250	4 000	16	1 100	9 200	0,4
Ollioules	70	2 000	28	200	1 000	2,0
Total des 9 zones	4 300	90 700	21	26 700	241 600	0,4
Ensemble Var	604 170	188 000	0,3	99 100	1 028 600	0,2
Part de l'ensemble des zones dans le Var (en %)	0,7	48,2	-	26,9	23,5	-

Lecture : au sein de la zone Toulon, le rapport emploi/population résidente s'établit à 0,3 : il y a donc 0,3 emploi (salarié privé) pour 1 habitant dans cette zone.

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

Sources : Insee, Revenus fiscaux 2011, Recensement de la population 2013, Sirene 2013, Clap 2012

Encadré 2 - Requalification de zones d'activités existantes : un axe stratégique d'action pour l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF Paca) met en œuvre des stratégies foncières publiques pour le compte des collectivités territoriales qui en ont la compétence (communes, communautés de communes ou d'agglomération, ...), dans le cadre de commandes d'interventions foncières structurées.

Le développement économique est un des axes stratégiques de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2016-2020. Dans ce cadre et depuis le 1^{er} janvier 2016, les interventions de l'EPF Paca concernent désormais uniquement « les projets de reconversion, de requalification de zones d'activités stratégiques existantes et obsolètes ou de redéploiement d'entreprises dans le cadre de projets de renouvellement urbain ».

Dans cette optique, l'identification de « zones de concentration de l'emploi » permet à l'EPF Paca et aux collectivités territoriales de localiser finement leurs actions, dans des pôles de développement répondant aux besoins du marché, en soutien de certaines filières ou de l'emploi dans des territoires fragilisés. Certaines de ces zones, aujourd'hui peu denses, offrent des marges de densification de l'emploi, et constituent de ce fait un gisement foncier exploitable, représentant une situation privilégiée au sein de ces territoires.

L'un des objectifs est de maintenir et de développer des activités de « production » (industrie, construction et transport-entrepôt) en milieu urbain. Dans un contexte de fortes concurrences d'usage, ces activités, 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 « production » en milieu urbain constitue généralement 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 potentiel d'emplois pour les catégories sociales les moins qualifiées.

Dans le Var, les emplois « de production » représentent près d'un cinquième des emplois salariés (soit 50 000 emplois). Quatre zones de concentration de ces emplois sont identifiées.

Voir Insee Dossier Paca n°5, octobre 2016, à télécharger sur www.insee.fr.

Encadré 1 - Plus de 25 000 emplois du Ministère de la Défense dans le Var

L'emploi salarié considéré dans cette étude n'inclut pas le champ de la Défense (il intègre en revanche les emplois de la DCNS, qui ne relèvent plus de ce Ministère). Dans le Var, plus de 25 000 emplois relèvent de ce secteur d'activités, dont près de 20 000 implantés à Toulon (source : étude Audat de 2011 - « Impact économique de la Défense dans l'aire toulonnaise », données MINDEF). La prise en compte de ces emplois n'aurait aucun impact sur les zones de concentration de l'emploi salarié privé. Elle induirait en revanche une hausse significative du nombre total d'emplois (privé + public) de la zone *Aire toulonnaise*, et dans une moindre mesure des zones *Fréjus-Saint-Raphaël* et *Draguignan*.

Neuf zones de concentration de l'emploi salarié privé

Les leviers d'action dont dispose l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF Paca) pour mettre en œuvre ses stratégies foncières pour le compte des collectivités portent essentiellement sur le foncier privé. Les établissements du champ privé, c'est-à-dire hors administrations de l'État, collectivités territoriales et établissements publics administratifs, présentent ainsi un caractère d'analyse prioritaire.

Dans le Var, 188 000 emplois salariés relèvent de ce champ. Parmi eux, 90 700 sont rassemblés dans neuf zones de concentration de l'emploi salarié privé (*encadré 3*), soit 48 % des emplois du département pour 0,7 % de sa surface (4 300 ha).

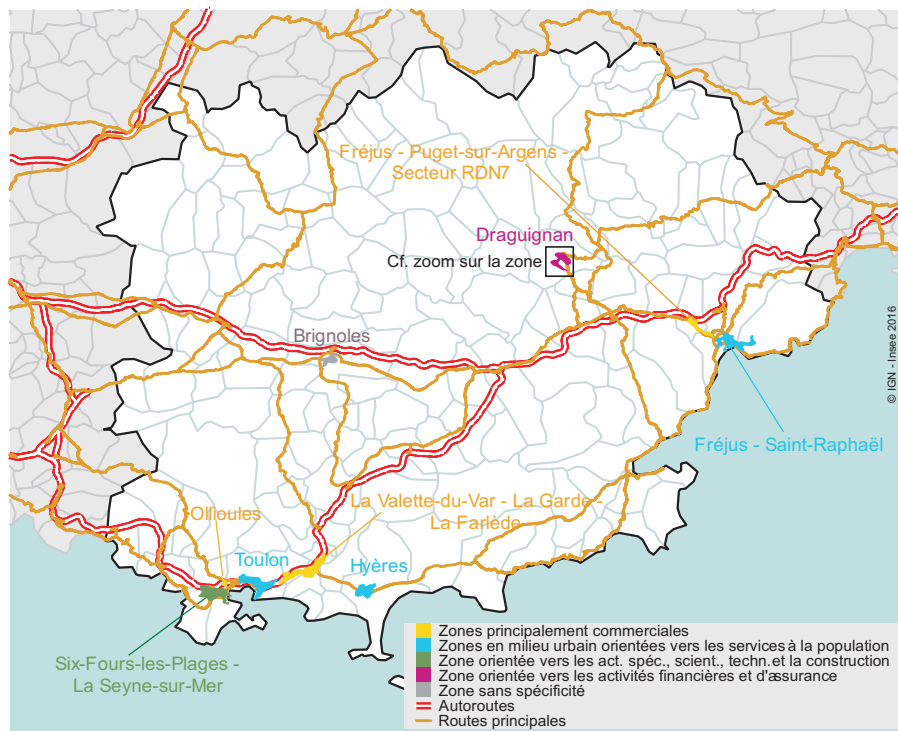
Au sein de ces territoires, la densité moyenne atteint 21 emplois salariés privés par hectare (*figure 2*). Elle s'échelonne de 13 (*Fréjus - Saint-Raphaël*) à 33 emplois par hectare (*Toulon*).

La vaste zone *Toulon* s'étend des quartiers de Bon Rencontre et Pont-du-Las à l'ouest de la commune à ceux de Saint-Jean-du-Var et Brunet à l'est, en passant par le centre-ville, le Mourillon ou encore la Rode. Elle réunit 13 % des emplois salariés privés du Var (24 100 dont 10 % sont des emplois de la DCNS, transférés sur la commune d'Ollioules en 2016).

Trois autres zones de concentration de l'emploi salarié privé se situent au sein de l'aire toulonnaise : *Six-Fours-les-Plages - La Seyne-sur-Mer* et *Ollioules* à l'ouest de Toulon, et *La Valette-du-Var - La Garde - La Farlède* à l'est. Ces trois zones rassemblent près de 34 500 emplois, soit 18 % de l'emploi salarié privé du département sur une surface de 1 570 hectares. Leur densité s'échelonne de 19 emplois par ha pour *Six-Fours-les-Plages - La Seyne-sur-Mer* à 28 emplois par ha pour *Ollioules* (24 emplois par ha pour *La Valette-du-Var - La Garde - La Farlède*).

3 9 zones de concentration de l'emploi salarié privé dans le Var

Typologie sectorielle des 9 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Var



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

Sources : Insee, Clap 2012, Sirene 2013

Toutes les zones de concentration de l'emploi salarié privé, à l'exception de **Toulon**, 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.

Trois zones principalement commerciales

Les neuf zones de concentration de l'emploi salarié privé du Var peuvent être regroupées en cinq catégories, selon leur orientation économique (figure 3). Cette orientation sectorielle reflète le plus souvent la vocation des ZAE présentes sur le territoire. Hébergeant une ou plusieurs zones d'activités commerciales, trois zones de concentration de l'emploi sont spécialisées dans ces activités : **La Valette-du-Var - La Garde - La Farlède** (dont la partie ouest abrite notamment les zones d'activités Les Plantades et Valgora), **Fréjus - Puget-sur-Argens - Secteur RDN7** (zones d'activités La Palud, La Tuilière, Grand Estérel) et **Ollioules** (zone Quiez). Plus de 26 000 emplois sont implantés dans ces trois zones, dont près de 40 % sont consacrés au commerce. Parmi les 43 000 emplois commerciaux du Var, un sur quatre est situé dans l'une de ces trois zones. Le foncier de ces territoires se partage de manière équilibrée, mais

géographiquement distincte, entre entreprises et habitat : près de 26 000 habitants y sont dénombrés, soit autant de résidents que d'emplois.

Le commerce n'est toutefois pas leur seule orientation sectorielle. Chacune de ces trois zones revêt en effet une seconde spécificité : 18 % des emplois de **La Valette-du-Var - La Garde - La Farlède** sont consacrés aux services aux entreprises (principalement localisés dans la zone d'activités Toulon Est), 23 % des emplois de **Fréjus - Puget-sur-Argens - Secteur RDN7** sont exercés dans l'industrie métallurgique et la construction (en lien avec la présence de la zone industrielle du Jas Neuf), et 18 % des emplois d'**Ollioules** relèvent de la santé en 2013.

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

Situées en milieu urbain, au sein de certaines des plus grandes agglomérations du territoire, trois zones de concentration de l'emploi salarié privé sont orientées vers les services à la population : **Toulon**, **Fréjus - Saint-Raphaël** et **Hyères**.

À elles trois, elles rassemblent 39 300 emplois, soit un cinquième de l'emploi salarié privé du Var. Un quart de ces emplois sont concentrés dans les secteurs de la santé, de l'action sociale, de l'hébergement et de la restauration. Au sein des zones

Zoom sur la zone de Draguignan

Cette zone concentre 8 000 emplois sur une surface de 360 ha, soit une densité de 22 emplois / ha.



Retrouver le périmètre précis et les chiffres-clés de chacune des 9 zones de concentration de l'emploi salarié privé dans le dossier à télécharger sur www.insee.fr

Encadré 3 - Cinq zones comptant entre 1 300 et 2 000 emplois salariés privés

Quatre zones du territoire varois, **Saint-Maximin-la-Sainte-Baume**, **Saint-Tropez**, **Brignoles-Nicopolis** et **Fréjus-Capitou Sud** comptent une densité égale ou supérieure à 13 emplois par hectare. Chacune d'elles héberge entre 1 300 et 2 000 emplois privés, soit un nombre en-deçà du seuil requis pour figurer parmi les zones de concentration de l'emploi du Var (*méthode*). Toutes quatre peuvent toutefois être assimilées à des zones de concentration de l'emploi « complémentaires », au regard de leur proximité avec les critères établis. Dans une moindre mesure, c'est aussi le cas de la zone **Signes-Parc d'activités**, qui concentre 1 300 emplois pour une densité de 7 emplois par ha. Chacune de ces zones revêt une orientation économique propre : une large majorité des emplois de **Saint-Maximin-la-Sainte-Baume** sont consacrés au commerce et aux services à la population, l'économie de **Saint-Tropez** est essentiellement touristique (hébergement, restauration, commerce), 40 % des emplois de **Brignoles-Nicopolis** relèvent des activités de transport-logistique, **Fréjus-Capitou Sud** est orientée vers le commerce et la construction (en lien avec la présence du pôle BTP) et **Signes - Parc d'activités** est principalement industrielle.

Retrouvez le périmètre précis et les chiffres-clés de ces zones dans Insee Dossier Paca n° 5, octobre 2016, à télécharger sur www.insee.fr.

de ce type, l'emploi public est aussi très présent (près de quatre emplois salariés sur dix en moyenne).

Globalement, le foncier à vocation économique cotoie un habitat très dense : plus de 160 000 personnes résident sur ces territoires, soit en moyenne quatre habitants pour un emploi.

Une zone est principalement orientée vers les activités spécialisées, scientifiques et techniques ainsi que la construction : **Six-Fours-les-Plages - La Seyne-sur-Mer**. Elle héberge en effet des zones d'activité (Les Playes, Brégaillon, Camp Laurent) où sont implantés de grands établissements de

ces secteurs. Dans cette zone, un emploi sur cinq relève des activités spécialisées, scientifiques et techniques (ingénierie, publicité, activités comptables, etc.) pour un total de 2 600 emplois. Un emploi sur six est lié à la construction (2 100 emplois).

La zone **Draguignan** s'étend du centre ancien aux zones d'activités Pont de Lorgues et Saint-Hermentaire au sud. La présence du siège d'une entreprise bancaire employant plus de 1 000 personnes lui confère son orientation économique principale : 20 % des emplois de la zone sont consacrés aux activités financières et d'assurance.

Enfin, la zone **Brignoles**, qui réunit le centre-ville et les zones d'activités Les Consacs (zone industrielle) et Saint-Jean (zone commerciale) à l'ouest, peut être qualifiée de « non spécifique », son économie étant très diversifiée.■

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 2013.

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.

Encadré 4 - Zones de concentration de l'emploi du Var : en moyenne, une densité inférieure aux zones de concentration de l'emploi de l'aire azurélienne et de la métropole Aix-Marseille Provence mais supérieure à celles du Vaucluse

Trois études de même nature, sur les territoires de la métropole Aix-Marseille Provence (AMP), de l'« aire azurélienne » et du Vaucluse ont fait l'objet de précédentes publications (« Métropole AMP - Offre foncière économique : 25 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca* n°5, octobre 2014, « Aire azurélienne - Offre foncière économique : 20 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca* n°19, juillet 2015 et « Vaucluse - Offre foncière économique : 10 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca* n°33, juin 2016).

Sur les quatre territoires étudiés (Var, métropole AMP, aire azurélienne et Vaucluse), la méthode et les critères retenus pour la constitution des zones de concentration de l'emploi sont strictement identiques. Les données exploitées datent du 1^{er} janvier 2011 pour les études sur la métropole AMP et l'aire azurélienne et du 1^{er} janvier 2013 pour les études sur le Vaucluse et le Var.

En moyenne, la densité d'emploi au sein des zones de concentration de l'emploi salarié privé du Var (21 emplois par ha) est inférieure à celles des zones de l'aire azurélienne (25 emplois par ha) et de la métropole AMP (33 emplois par ha). Elle est en revanche supérieure à la densité d'emploi des zones du Vaucluse (16 emplois par ha).

	Territoire d'étude ¹			
	Var 1 ^{er} janvier 2013	Vaucluse 1 ^{er} janvier 2013	Aire azurélienne 1 ^{er} janvier 2011	Métropole AMP 1 ^{er} janvier 2011
Nombre de zones de concentration de l'emploi salarié privé	9	10	20	25
Emploi salarié privé de l'ensemble des zones	90 700	60 700	217 100	304 500
Part de l'ensemble des zones dans le territoire d'étude (%)	48,2	47,8	72,9	60,0
Surface de l'ensemble des zones (ha)	4 300	3 730	8 810	9 300
Densité d'emploi de l'ensemble des zones (emplois par ha)	21	16	25	33
Population résidente de l'ensemble des zones (2013)	241 700	93 700	480 600	573 000
Part de l'ensemble des zones dans le territoire d'étude (%)	23,5	17,0	42,5	31,0

¹ l'aire azurélienne comporte 4 communes varoises (Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens) ; ainsi, deux zones de concentration de l'emploi salarié privé se retrouvent à la fois dans les résultats relatifs à l'aire azurélienne et au département du Var.

Sources : Insee, Clap 2010 et 2012, Sirene 2011 et 2013, RP 2013

Méthode

Les **zones de concentration de l'emploi** sont construites à l'aide d'un nouvel 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 un hectare). Elle nécessite un important travail de recherche et de vérification des adresses. Pour mener à bien cette méthode innovante, la connaissance de terrain des acteurs publics locaux associés à ces travaux s'est avérée indispensable. Les zones de concentration de l'emploi sont obtenues par agrégation autour des carrés à plus forte densité d'emplois. Sont retenues 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.

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur

17 rue Menpenti
CS 70004
13395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :

Patrick Redor

Rédactrice en chef :

Gwenaelle Thomas

Crédits photos :

CRT Côte d'Azur - Robert Palomba

Dépôt légal : Octobre 2016

ISSN : 2274-8199 (version imprimée)

ISSN : 2417-1395 (version en ligne)

© Insee 2016

Pour en savoir plus

- Adaoust S., « Var - Offre foncière économique : 9 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Dossier Paca* n°5, octobre 2016
- Adaoust S., « Vaucluse - Offre foncière économique : 10 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca* n°33, juin 2016
- Adaoust S., « Aire azurélienne - Offre foncière économique : 20 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca* n°19, juillet 2015
- Adaoust S., Pougnaud J., « Métropole Aix-Marseille Provence - Offre foncière économique : 25 zones de concentration de l'emploi à enjeu », *Insee Analyses Paca* n°5, octobre 2014

