



Vaucluse

Offre foncière économique : 10 zones de concentration de l'emploi à enjeux

Dans le Vaucluse, près de 100 000 emplois salariés sont situés dans des zones où l'emploi est très concentré. Ces espaces à forte densité d'emploi occupent 5 110 hectares, soit 1 % du territoire seulement. En considérant les effectifs des seuls établissements privés, les « zones de concentration de l'emploi » sont au nombre de dix, dont trois au sein de la commune d'Avignon. Seize emplois par hectare y sont implantés en moyenne, contre moins d'un emploi par hectare ailleurs dans le département. 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. Quatre profils économiques se distinguent parmi ces dix zones : commerce, tertiaire orienté vers les activités de transport-logistique, industrie et 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

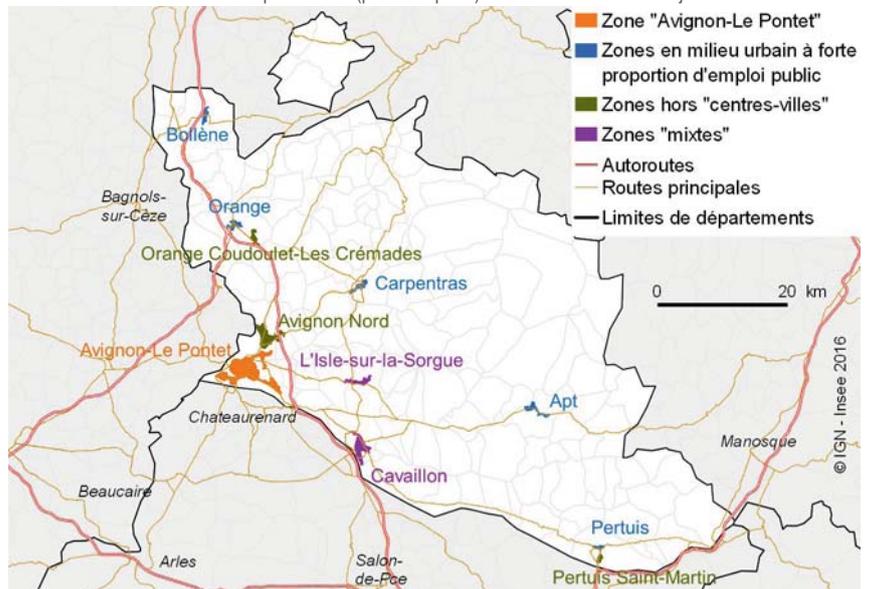
58 % de l'emploi salarié sur 1 % du territoire

Parmi les 171 200 emplois salariés du Vaucluse, 99 500 sont localisés dans des zones où l'emploi est très concentré (figure 1). Ces territoires regroupent 58 % de l'emploi salarié du département sur 1,4 % de sa surface, soit 5 110 hectares.

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 publics 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 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

1 99 500 emplois salariés (publics et privés) dans les zones de concentration de l'emploi du Vaucluse

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



Note : les communes hors Vaucluse comptant plus de 15 000 habitants en 2013 sont mentionnées en italique.
Source : Insee, Clap 2012, Sirene 2013

temps de trajets et des déplacements en véhicule individuel au détriment des modes doux ou collectifs, etc. Par ailleurs, une telle approche contribue aux réflexions autour des phénomènes de concurrence d'usage des sols, qui peuvent aboutir à l'éviction de certaines activités économiques (*encadré 1*).

Parmi les zones de concentration de l'emploi salarié (public et privé), l'une d'entre elles occupe un tiers de la superficie communale d'Avignon. Elle s'étend également sur une partie de la commune du Pontet au nord-ouest. Cette zone couvre 2 200 hectares et concentre 55 000 emplois salariés (publics et privés), soit 32 % des effectifs salariés du Vaucluse sur 0,6 % de sa surface. Cinq autres zones de concentration de l'emploi sont situées en milieu urbain, au sein des agglomérations de Carpentras, Apt, Orange, Pertuis et Bollène. La proportion d'emploi public y est très élevée : 36 % en moyenne contre 26 % sur l'ensemble du département. Par ailleurs, deux zones sont « mixtes », au sens où elles couvrent elles aussi des « centres-villes » tout en s'étendant à des zones d'activités alentour. Enfin, trois zones se situent en dehors des « centres-villes ».

Dix 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.

Dans le Vaucluse, 127 100 emplois salariés relèvent de ce champ. Parmi eux, 60 700 sont rassemblés dans 10 zones de concentration de l'emploi salarié privé (*encadré 2*), soit 48 % des emplois du département pour 1,0 % de sa surface (3 730 ha).

Au sein de ces territoires, la densité moyenne atteint 16 emplois salariés privés par hectare, contre 0,2 emploi par hectare ailleurs dans le Vaucluse (*figure 2*). Elle s'échelonne de 11 (Apt) à 29 emplois par hectare (Avignon Agroparc).

Trois zones de concentration de l'emploi salarié privé se situent sur le territoire de la commune d'Avignon. Elles rassemblent 32 700 emplois (soit 26 % des emplois salariés privés du département) sur une surface de 1 640 hectares. La zone **Avignon-Le Pontet**, qui s'étend du centre-ville d'Avignon à celui du Pontet au nord-est ainsi qu'aux zones commerciales La Cristole et La Castelette au sud-est, réunit 19 % des emplois salariés privés du Vaucluse (24 400). C'est la zone la plus vaste (1 260 ha) et elle figure parmi les plus denses (19 emplois par hectare) de ce territoire. Les deux autres zones situées dans la

commune avignonnaise sont **Avignon Courtine** au sud-ouest et **Avignon Agroparc** au sud-est.

En dehors d'Avignon, deux zones de concentration de l'emploi salarié privé du Vaucluse rassemblent près de 15 000 emplois, soit 12 % de l'emploi salarié privé du territoire sur une surface de 1 150 hectares : **Avignon Nord** (qui n'est pas située sur le territoire de la commune d'Avignon mais sur une partie des communes du Pontet, de Sorgues et de Vedène) et **Cavaillon**.

Le site de **Tricastin** ne figure pas parmi les zones de concentration de l'emploi du Vaucluse. Situé très majoritairement à l'extérieur du département (les communes vauclusiennes de Bollène et Lapalud abritent à peine 20 % de son emprise), il couvre en outre une surface très vaste (près de 600 ha). La densité d'emplois y est de ce fait relativement faible (8 emplois par hectare). À l'exception de **Carpentras et Orange**, toutes les zones de concentration de l'emploi salarié privé incluent une ou plusieurs

Encadré 1 - Requalification de zones d'activités existantes : un 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 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 1er 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 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.

L'un des objectifs est de maintenir et de développer des activités de « production » (industrie, construction et transport-entreposage) 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 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 potentiel d'emplois pour les catégories sociales les moins qualifiées.

Dans le Vaucluse, les emplois « de production » représentent près d'un quart des emplois salariés (soit 41 600 emplois). Cinq zones de concentration de ces emplois sont identifiées.

Voir *Insee Dossier Paca* n° 3, juin 2016 à télécharger sur www.insee.fr.

2 16 emplois par hectare dans les 10 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Vaucluse

Chiffres-clés des 10 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Vaucluse au 1^{er} janvier 2013

Zone	Surface (hectares)	Emploi salarié privé	Densité d'emploi (emplois par hectare)	Nombre d'établissements	Population résidente estimée	Rapport emploi / population résidente
Avignon-Le Pontet	1 260	24 400	19	7 500	58 000	0,4
Avignon Courtine	300	6 000	20	800	1 600	3,8
Avignon Agroparc	80	2 300	29	300	500	4,6
Total des 3 zones d'Avignon	1 640	32 700	20	8 600	60 100	0,5
Avignon Nord	720	8 900	12	700	1 300	6,8
Cavaillon	430	6 000	14	1 500	10 800	0,6
Carpentras	210	3 500	17	1 400	9 400	0,4
Apt	250	2 800	11	900	3 700	0,8
Orange	190	2 400	13	1 100	8 100	0,3
Orange Coudoulet-Les Crémades	190	2 300	12	300	100	23,0
Pertuis Saint-Martin	100	2 100	21	500	200	10,5
Total des 7 zones hors Avignon	2 090	28 000	13	6 400	33 600	0,8
Total des 10 zones	3 730	60 700	16	15 000	93 700	0,6
Ensemble Vaucluse	357 840	127 100	0,4	56 300	549 900	0,2
<i>Part de l'ensemble des zones dans le Vaucluse (en %)</i>	1,0	47,8	-	26,6	-	-

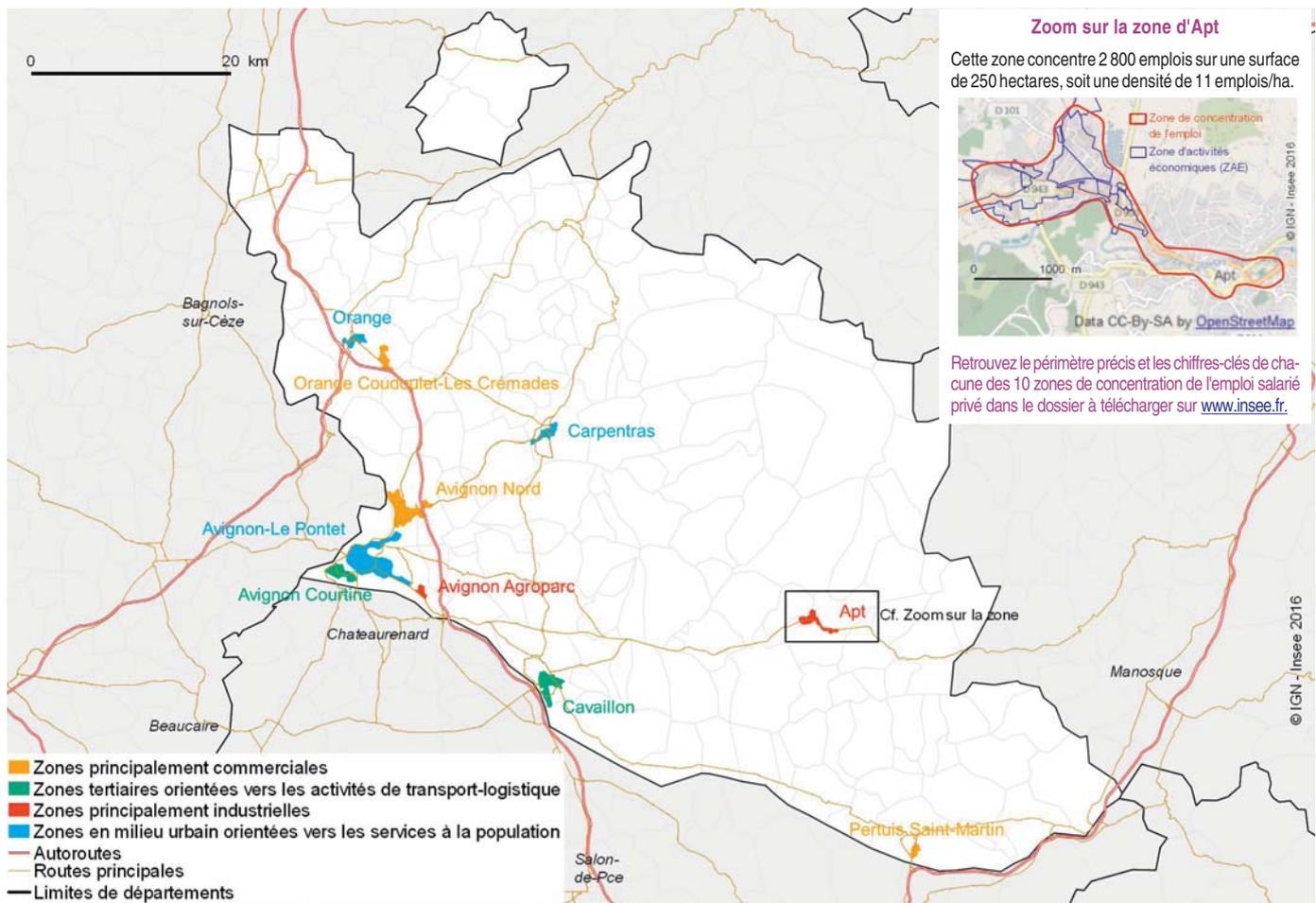
Lecture : au sein de la zone Avignon-Le Pontet, le rapport emploi/population résidente s'établit à 0,4 ; il y a donc 0,4 emploi (salarié privé) pour 1 habitant dans cette zone.

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

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

3 10 zones de concentration de l'emploi salarié privé au sein dans le Vaucluse

Typologie sectorielle des 10 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Vaucluse



Note : les communes hors Vaucluse comptant plus de 15 000 habitants en 2013 sont mentionnées en italique.

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

Source : Insee, Clap 2012, Sirene 2013

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 10 zones de concentration de l'emploi salarié privé du Vaucluse peuvent être regroupées en quatre 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 : *Avignon Nord*, *Orange Coudoulet-Les Crémades* (qui abrite notamment les zones d'activités du Coudoulet et des Vignes) et *Pertuis Saint-Martin* (qui inclut la zone d'activités de Saint-Martin). Plus de 13 000 emplois sont situés dans ces trois zones, dont près de la moitié sont consacrés au commerce (46 %). Parmi les 31 300 emplois commerciaux du Vaucluse, un sur cinq est situé dans l'une de ces trois zones.

Le foncier de ces territoires est presque exclusivement dédié aux entreprises : seuls 1 600 habitants y sont dénombrés, soit en moyenne 1 habitant pour 8 emplois.

Le commerce n'est toutefois pas la seule orientation sectorielle de ces trois zones. Chacune d'entre elles revêt une seconde spécificité : 15 % des emplois d'*Avignon Nord* sont consacrés aux activités de transport-logistique, près d'un quart des emplois d'*Orange Coudoulet-Les Crémades* sont industriels (en lien avec la présence de la zone industrielle des Crémades), et la même proportion des emplois de *Pertuis Saint-Martin* relève des activités de services aux entreprises.

Deux zones tertiaires orientées vers les activités de transport-logistique

Deux zones sont principalement orientées vers les activités tertiaires, avec une spécificité dans le transport et la logistique : *Avignon Courtine* et *Cavaillon*. Toutes deux hébergent en effet des zones d'activité (Courtine pour la première ; MIN, Bords de Durance ou encore Cabedan pour la seconde) où sont implantés de grands établissements du secteur. Un emploi sur

cinq relève du transport et de la logistique dans ces deux zones, pour un total de 2 400 emplois. Cela représente un quart des emplois du transport et de la logistique du Vaucluse.

La zone *Apt* s'étend du centre ancien aux zones d'activité des Argiles, des Bourguignons ou encore de la Peyrolière vers l'ouest. La présence de ces zones à vocation

Encadré 2 - Carpentras Carpensud : autre zone de concentration de l'emploi privé de moindre densité comptant 1 700 emplois

La zone Carpentras Carpensud héberge 1 700 emplois (qui relèvent dans leur totalité du domaine privé) sur une surface de 190 hectares, soit une densité de 9 emplois par hectare. Elle n'atteint donc pas le nombre d'emplois ni la densité requis pour figurer parmi les zones de concentration de l'emploi du Vaucluse (méthode). Elle peut toutefois être assimilée à une zone supplémentaire, au regard de sa proximité avec les critères établis. Dans le Vaucluse, c'est la seule zone dans ce cas : aucun autre territoire ne compte entre 1 500 et 2 000 emplois et une densité aussi proche des 10 emplois/ha.

Retrouvez le périmètre précis et les chiffres-clés de cette zone dans *Insee Dossier Paca n° 3*, juin 2016, à télécharger sur www.insee.fr.

industrielle lui confère son orientation économique principale : 28 % des emplois de la zone sont consacrés à l'industrie, dont un tiers dans le secteur alimentaire et 20 % dans la fabrication de matériel à usage médical. Elle revêt également un caractère commercial (35 % des emplois), en lien avec la présence de la zone commerciale de Lançon Eygoux notamment.

La zone de concentration de l'emploi privé **Avignon Agroparc** s'étend sur une petite moitié du site du technopole. Elle héberge deux sièges de grandes entreprises industrielles (l'une dédiée à la fabrication d'éléments en plâtre, l'autre aux industries alimentaires). De nombreux établissements relevant des services aux entreprises sont également implantés dans cette zone : ils concentrent 500 emplois au total, soit 22 % des emplois d'**Avignon Agroparc**.

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

Situées en milieu urbain, dans les « centres-villes » des plus grandes agglomérations du territoire, trois zones de concentration de l'emploi salarié privé sont orientées vers les services à la population : **Avignon-Le Pontet**, **Carpentras** et **Orange**.

À elles trois, elles rassemblent 30 300 emplois, soit près d'un quart de l'emploi salarié privé du Vaucluse. Plus de 25 % 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 très présent (près d'un tiers de l'emploi salarié en moyenne). Le foncier à vocation économique cotoie l'habitat : près de 76 000 personnes résident sur ces territoires, soit en moyenne 2,5 habitants pour 1 emploi. ■

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 3 - Zones de concentration de l'emploi du Vaucluse : en moyenne, une densité inférieure aux zones de concentration de l'emploi de l'aire azurélienne et de la métropole Aix-Marseille Provence

Deux études de même nature, sur les territoires de la métropole Aix-Marseille Provence (AMP) et de l'aire azurélienne, 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 et « Aire azurélienne - Offre foncière économique : 20 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Analyses Paca* n°19, juillet 2015).

Sur les trois territoires étudiés (Vaucluse, métropole AMP et aire azurélienne), la méthode et les critères retenus pour la constitution des zones de concentration de l'emploi sont strictement identiques. En revanche, 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 l'étude sur le Vaucluse.

En moyenne, la densité d'emploi au sein des zones de concentration de l'emploi salarié privé du Vaucluse (16 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).

	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	10	20	25
Emploi salarié privé de l'ensemble des zones	60 700	217 100	304 500
Part de l'emploi salarié privé du territoire (en %)	47,8	72,9	60,0
Surface de l'ensemble des zones	3 730	8 810	9 300
Densité d'emploi de l'ensemble des zones	16	25	33

Source : Insee, Clap 2010 et 2012, Sirene 2011 et 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 12 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 2013.

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 : juin 2016
ISSN : 2274-8199 (imprimé)
ISSN : 2417-1395 (en ligne)
© Insee - EPF Paca 2016

Pour en savoir plus

- Adaoust S., « Vaucluse - Offre foncière économique : 10 zones de concentration de l'emploi à enjeux », *Insee Dossier Paca* n° 3, 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., 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
- Paillet P., « Vaucluse : entre localisation stratégique et précarité importante », *Insee Analyses Paca* n° 4, octobre 2014

