

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N°946



Philippe Guigard

ÉCONOMIE

Juin 2022 • [www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

## LES ZONES D'ACTIVITÉS AU CŒUR DE 50 ANS D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLE-DE-FRANCE

**30 000 ha**

LA SURFACE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGISTIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

**Plus d'1 M**

D'EMPLOIS DANS CES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LOGISTIQUES

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES FRANCILIENNES CONNAISSENT AUJOURD'HUI DE PROFONDES MUTATIONS ENTRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE, VIEILLISSEMENT DU PARC EXISTANT ET EXIGENCE DE COMPÉTITIVITÉ. RETRACER LEUR ÉVOLUTION SUR CINQUANTE ANS PERMET DE MIEUX SAISIR LES ENJEUX ET LES DÉFIS AUXQUELS SONT CONFRONTÉS CES LIEUX CLÉS D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.

Les zones d'activités économiques (ZAE) font partie intégrante du paysage urbain francilien, qu'elles soient situées en entrée de ville ou dans le tissu urbain, en périphérie ou dans l'agglomération centrale. Si la création continue de zones d'activités a accompagné la croissance francilienne, contribuant à structurer des pôles économiques autour des ex-villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Sénart, Évry, Saint-Quentin-en-Yvelines...) et des aéroports, leur avenir est désormais intimement lié aux enjeux de la transition écologique.

### UNE RÉTROSPECTIVE POUR COMPRENDRE LES ENJEUX D'AUJOURD'HUI

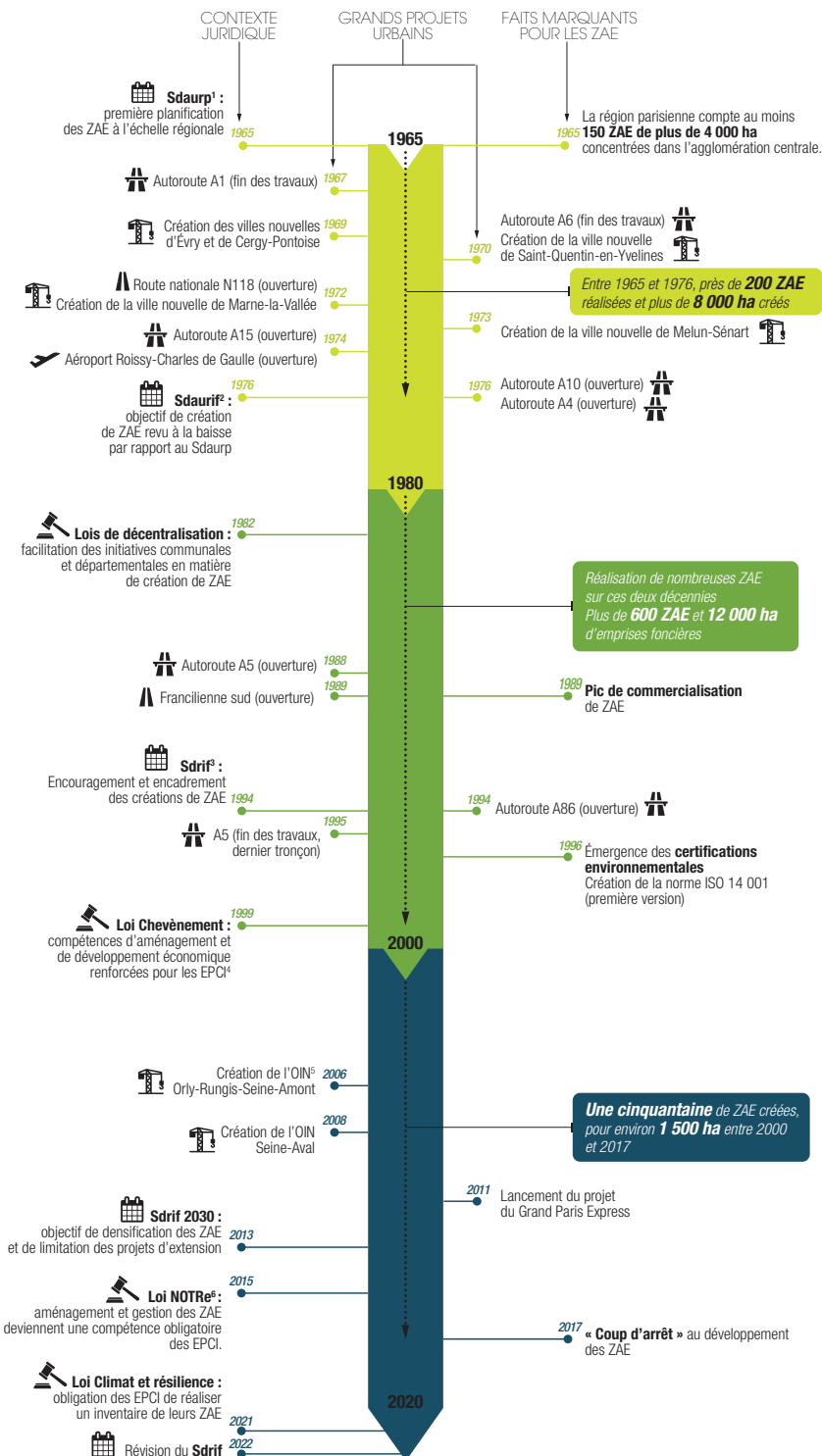
Des années 1970 à aujourd'hui, l'Île-de-France s'est dotée d'un parc conséquent de ZAE. Revenir sur cinquante ans d'aménagement de zones d'activités permet de mieux comprendre la logique de leurs création, spécialisation et répartition à l'échelle francilienne.

Un demi-siècle est une période idéale pour appréhender le temps long de l'aménagement. Des années 1970 à nos jours, de grandes transformations ont bouleversé l'aménagement des ZAE. La construction de ces espaces, d'abord issue d'une planification par l'État central, est aujourd'hui majoritairement le fruit d'opérations d'aménagement des acteurs locaux, publics comme privés.

Si les années 1970 ont ouvert un nouveau cycle, avec la financiarisation et la tertiarisation de l'économie, l'accélération des échanges et la globalisation, l'époque actuelle se présente aussi comme une période charnière, où se posent de nombreux enjeux d'avenir : la réindustrialisation de l'économie francilienne, la progression de l'économie circulaire, le maintien de l'Île-de-France comme région métropolitaine compétitive à l'échelle mondiale, l'attractivité régionale en termes de qualité de vie, la réduction des trajets domicile-travail, etc. Ces défis eux-mêmes réinterrogent la place des ZAE dans le développement économique et dans l'armature urbaine de l'Île-de-France.

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION

## REPÈRES CHRONOLOGIQUES



## ANNÉES 1970 : DÉVELOPPEMENT ET STRUCTURATION DES PREMIÈRES ZONES D'ACTIVITÉS

### L'aménagement des zones d'activités par l'État central

La décennie 1970 a été déterminante pour la création des grandes zones d'activités et industrielles, qui occupent toujours une place non négligeable dans l'offre francilienne. L'adoption du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (Sdaurp), en 1965, a été le point de départ de cette structuration. Alors que l'objectif de décentralisation industrielle d'après-guerre avait limité le développement des activités économiques en Île-de-France, au profit des autres régions, le Schéma directeur de 1965 a permis de planifier et de faciliter l'expansion des ZAE les décennies suivantes.

Il n'existait que peu de zones d'activités dites « structurées » avant cette date. Les années 1970 ont permis à la région francilienne de se doter de lieux d'accueil pour entreprises, aménagés en majeure partie par des établissements publics d'État, dont le rôle perdure pendant plusieurs décennies.

### Un projet global de structuration de l'agglomération parisienne

Pendant cet « âge d'or » de l'aménagement du territoire, la création des ZAE s'insère dans un aménagement global de l'espace francilien. Les zones d'activités participent au développement urbain des franges de la petite couronne, et des villes nouvelles, dont la création a été décidée par le Sdaurp. Elles se structurent autour des nouvelles infrastructures de transports (aéroports, autoroutes, etc.).

Cette planification par l'État a conduit à un premier desserrement vers les franges de l'agglomération, soutenu par le développement du « tout-automobile ».

À titre d'exemple, la ville nouvelle de Cergy-Pontoise accueille ses principales zones d'activités dès sa création, en 1969. La ZAC du Vert-Galant, créée en 1972, est suivie par la ZAC des Béthunes, en 1975. Ces opérations forment le parc de Saint-Ouen-l'Aumône, qui constitue l'un des plus grands parcs d'activités franciliens.

### Un desserrement du parc industriel francilien vers la périphérie

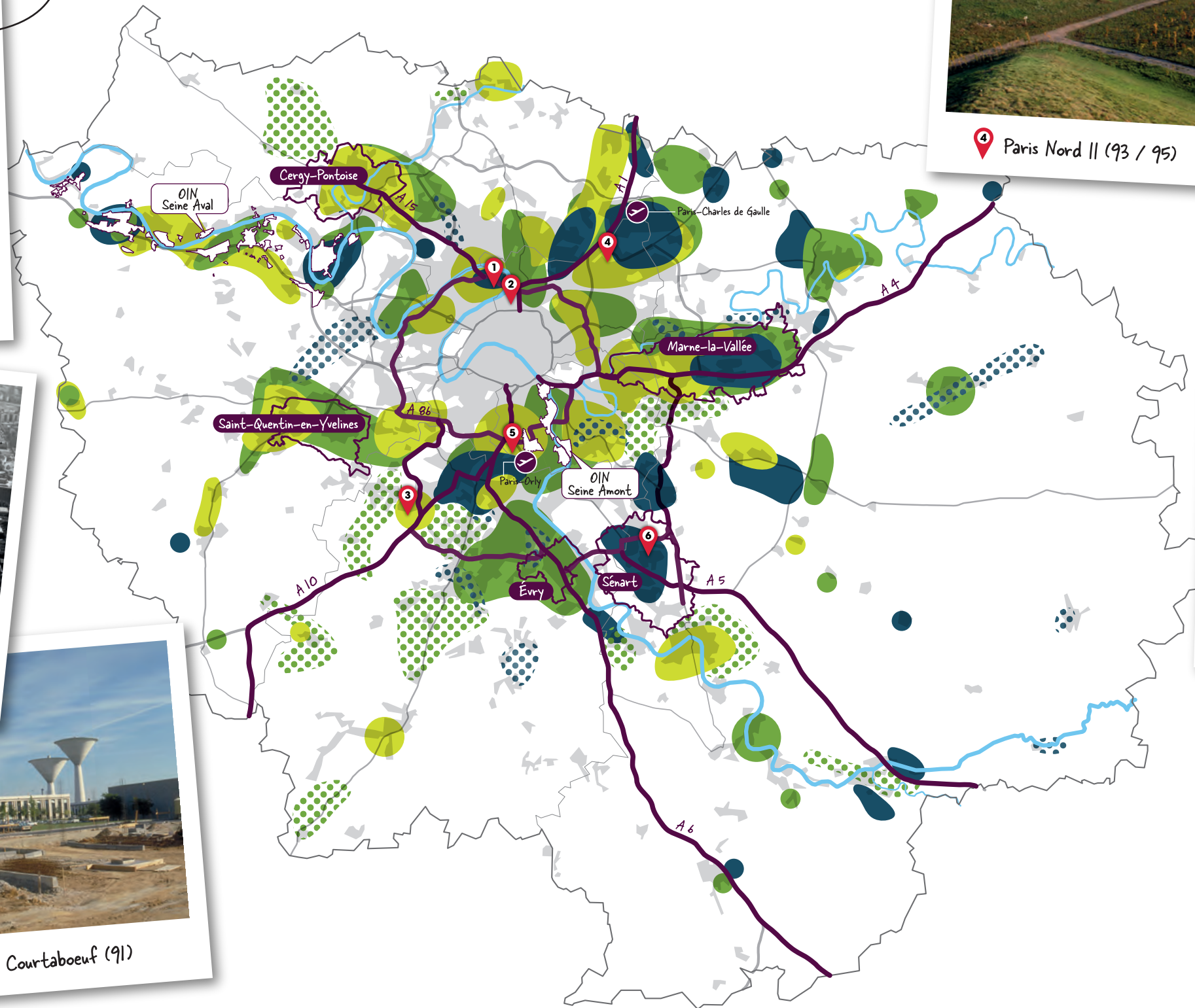
Les ZAE, créées de la fin des années 1960 et tout au long des années 1970, sont principalement des zones industrielles, destinées à l'accueil d'activités déplacées par les programmes de rénovation urbaine. Elles répondent au besoin de desserrement des entreprises.

Si les années 1950 et 1960 ont vu l'installation de grandes emprises industrielles en petite couronne, les années 1970 sont davantage marquées par une restructuration, due à la crise économique, et un premier développement en périphérie. Cette décennie, surtout au début de la période, a été marquée par la réalisation d'opérations limitées en nombre, mais importantes en superficie (supérieures à 100 ha).

- Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne
- Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France
- Schéma directeur de la Région Île-de-France
- Établissement public de coopération intercommunale
- Opération d'intérêt national
- Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République

# 50 ANS DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

6 exemples emblématiques de zones d'activités franciliennes



**Zones d'implantation privilégiées des ZAE**  
de grande taille / de petite taille

- entre 1965 et 1979
- entre 1980 et 1999
- de 2000 à nos jours

**Grands projets urbains**

- Ville nouvelle
- Opération d'intérêt national (OIN)
- Aéroport
- Autoroute

## ANNÉES 1980-1990 : APOGÉE DE LA CRÉATION DES ZAE

### *Forte consommation foncière de petites et moyennes ZAE*

Les décennies 1980 et 1990, dans la continuité des années précédentes, sont marquées par une consommation du foncier élevée à destination des activités économiques.

Cette période se distingue par la création de petites et moyennes ZAE, portée par l'action des collectivités locales.

Dès 1977, le développement des grandes zones se fait de plus en plus rare.

Les lois de décentralisation de 1982 ont amplifié la création de ZAE issues d'initiatives communales et majoritairement de petite taille (inférieures à 10 ha), afin d'accueillir une demande locale importante. La création de zones industrielles se fait plus rare pendant ces deux décennies, les nouvelles ZAE étant davantage mixtes ou artisanales, surtout dans les territoires ruraux de la région. Ce mouvement a notamment contribué à une forte commercialisation des ZAE sur la période 1986-1991.

À partir des années 1990, les intercommunalités sont montées en compétences en matière d'aménagement économique, et ont encouragé la création de ZAE de plus grande taille, surtout en périphérie. Elles ont aussi engagé une rationalisation de l'offre de ZAE de petite surface.

### *La concentration des nouvelles ZAE en grande couronne*

Si la création et la consommation foncière par les ZAE sont très importantes durant cette période, cette dynamique se porte surtout sur la grande couronne. La création de ZAE est très faible en petite couronne, où les grandes emprises industrielles se réduisent aussi, peu à peu. Au fil de la pression foncière et des transformations économiques, quartiers résidentiels, grands équipements et pôles de bureaux remplacent les zones d'activités économiques.

Les ZAE créées sur cette période s'éloignent donc en périphérie. Cette logique d'extension de l'agglomération centrale répond à une demande des entreprises et à une pression foncière de plus en plus manifeste en cœur urbain.

Cela a conduit à la création d'un réseau de ZAE étiré autour des principaux axes de communication : les grands axes nationaux (A1, A4 et A6) et l'A86, puis la Francilienne.

En parallèle de ce mouvement de desserrement des zones d'activités en grande couronne, la commercialisation des ZAE se polarise dans six secteurs, à partir des années 1990 : il s'agit du territoire de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, du pôle Massy-Aéroport d'Orly-Créteil, des villes nouvelles de Marne-la-Vallée, de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Cergy-Pontoise, et enfin du territoire de la Francilienne Sud (incluant Évry et Sénart).

Des pôles d'agglomération secondaires, tels que Meaux, Melun ou Mantes, se sont également consolidés pendant ces deux décennies.

## DES ANNÉES 2000 À NOS JOURS : LES ZAE, UN MODÈLE À BOUT DE SOUFFLE ?

Au tournant des années 2000, le développement des zones d'activités se fait toujours plus en périphérie. Pour autant, la taille des entreprises se réduit, le coût de déplacement lié à la voiture pèse sur le budget des usagers, et la zone d'activités n'est plus un lieu de travail attractif pour les salariés et les entreprises. Le concept original de ZAE, fondé sur le « zoning urbain<sup>1</sup> », est alors en pleine transformation.

### *Le changement des comportements des entreprises*

Dans un contexte de forte globalisation des marchés, les entreprises, de plus en plus mobiles, souhaitent des bâtiments davantage modulables et des sites mieux desservis. La demande locative se renforce, car un nombre croissant d'entreprises ne souhaite plus être propriétaire. Afin de répondre à ces enjeux, des ZAE de nouvelle génération et des parcs d'activités économiques (PAE) croissent dans les années 2000 et 2010. Les PAE sont des produits réalisés et gérés par des investisseurs, proposés à la location (voire à la vente) aux entreprises. À titre d'exemple, le Parc Mail Roissy, à Roissy-en-France, dont la réalisation a débuté en 2008, est un produit issu d'un partenariat entre Grand Paris Aménagement et l'investisseur Sogelym Dixence.

Les ZAE en Île-de-France doivent faire face à la concurrence nationale (des régions limitrophes) et internationale pour attirer les entreprises. L'exigence de qualité est devenue un besoin prégnant pour les entreprises. La qualité paysagère devient un élément important de l'attractivité d'une zone.

### *Les limites du modèle expansif de création de zones d'activités*

Depuis les années 2010, la remise en cause de l'étalement urbain s'accélère. Un modèle d'aménagement intensif, centré sur la densification et l'optimisation des espaces, est aujourd'hui encouragé. En Île-de-France, cela a conduit à un net ralentissement de la consommation foncière depuis le Sdrif de 2013. Avec la fin du développement des ex-villes nouvelles, le stock de surfaces disponibles s'est réduit. La création de ZAE en extension se concentre depuis une vingtaine d'années sur un arc est Roissy-Sénart en passant par Meaux et Marne-la-Vallée.

Les enjeux de lutte contre le réchauffement climatique et pour la préservation de la biodiversité se traduisent par des objectifs de réduction de l'artificialisation du sol. Le Sdrif de 2013 a poussé les objectifs de densification de la région parisienne. À l'échelle nationale, le Plan Biodiversité (2018) et la loi Climat et résilience (2021) ont érigé la notion de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) en objectif à atteindre à l'horizon de 2050.

Toutefois, le défi de la sobriété foncière doit composer avec une demande toujours importante en grandes surfaces d'activités. À titre d'exemple, le besoin d'entrepôts géants destinés à accueillir de grands projets logistiques reste prégnant pour répondre au développement du e-commerce et de la livraison à domicile.

## ÉLÉMENTS DE DÉFINITION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

La définition d'une ZAE est encore sujette à débat et fait l'objet d'un flou juridique. Le législateur désigne par « zone d'activités » les espaces dédiés et réservés à l'activité économique, et mentionne les différentes vocations : industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. L'Institut Paris Region, dans sa méthodologie de suivi, a fait évoluer la définition des ZAE dans le temps afin de correspondre aux changements du marché de l'immobilier d'entreprises. Les ZAE étaient principalement issues d'un développement spontané et majoritairement consacré à l'industrie, dans les années 1950 et 1960. À partir des années 1970, les zones d'activités désignaient un ensemble de terrains continu et homogène, proposé aux entreprises pour un investissement patrimonial à long terme. Ces zones résultent, pour la plupart, d'opérations urbaines programmées dans le cadre d'un lotissement ou d'une ZAC\*. À l'heure actuelle, les zones d'activités correspondent à des situations multiples. Certaines sont des espaces accueillant des propriétaires occupants, d'autres sont la propriété d'un investisseur, à l'instar des parcs d'activités économiques (PAE).

\* ZAC : zone d'aménagement concerté

### Le vieillissement des ZAE, un enjeu préoccupant

Aujourd'hui, le parc de zones d'activités arrive peu à peu à maturité, ce qui pose la question de l'évolution des ZAE existantes. Jusqu'aux années 2000, les ZAE ont été réalisées et commercialisées au coup par coup et sans anticipation quant à leur évolution à long terme. Certaines, mal gérées, ont été entraînées dans un cercle vicieux : augmentation de la vacance, dégradation des espaces publics et des bâtiments, diminution du nombre d'emplois... Les mouvements de délocalisation et l'obsolescence accélérée de certains bâtiments<sup>2</sup> ont, en outre, conduit à fragiliser encore plus une partie des ZAE existantes.

Une partie des zones d'activités en déclin sont reconverties au cours de la période actuelle en quartiers mixtes, notamment en petite couronne, du fait de la pression foncière. Cela conduit à l'éviction d'une partie des activités productives autrefois en cœur d'agglomération. À titre d'exemple, la ZAC des Docks, à Saint-Ouen, où un programme de logements et de bureaux sur l'ancienne zone industrielle et portuaire de la commune a débuté en 2008.

### Un jeu d'acteurs en recomposition

Durant cette période sont aussi apparus de nouveaux acteurs et de nouvelles pratiques. Déjà en partie compétentes sur le développement économique, les intercommunalités voient leur rôle monter en puissance avec la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), en 2015. Celle-ci accorde aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) la compétence exclusive en matière de création et de gestion de zones d'activités. Cette loi contribue aussi à faire prendre conscience aux acteurs publics de l'accroissement de leurs coûts d'entretien. La compétence des EPCI en matière de gestion des ZAE a été récemment renforcée, la loi Climat et résilience les obligeant à réaliser un inventaire de leurs ZAE.

Face aux changements de comportements des entreprises et aux enjeux de raréfaction du foncier, le jeu d'acteurs mute aussi du côté du secteur privé de l'aménagement. Des investisseurs et des promoteurs aménageurs deviennent de plus en plus des gestionnaires de zones d'activités, afin de sécuriser le parcours résidentiel des entreprises et d'offrir aux occupants des services attractifs (gardiennage, restauration, crèche interentreprises...).

### RÉINVENTER LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

Héritières de la politique d'aménagement du territoire régional par l'État et de quarante ans de décentralisation, les ZAE ont accompagné le développement économique de l'Île-de-France et ses transformations. En concentrant plus d'un million d'emplois sur plus de 30 000 ha, les zones d'activités franciliennes conservent un rôle clé dans l'accueil des entreprises.

La nécessité d'adopter un modèle nettement plus soutenable remet en cause le modèle extensif précédent. Paradoxalement, cette raréfaction à venir de l'offre, du fait du ZAN, peut devenir une opportunité pour accompagner la transformation de ZAE, qui étaient bloquées dans l'obsolescence ou insuffisamment occupées au regard des coûts d'investissement et de fonctionnement. Les propriétaires et les investisseurs vont pouvoir plus facilement réinvestir dans leur patrimoine.

En petite couronne, l'effondrement des surfaces disponibles pose l'enjeu de maintenir à tout prix ces sites pour l'accueil d'entreprises stratégiques, tant pour le fonctionnement de la région que pour garder une diversité d'emplois, répondant ainsi mieux aux qualifications des actifs.

La sauvegarde des ZAE comme outil de développement économique se pose aujourd'hui en enjeu majeur. Ces sites doivent poursuivre leur adaptation aux besoins du marché. L'intensification et la flexibilité des usages, la diversification des fonctions économiques plutôt que la mixité urbaine avec de l'habitat et l'amélioration du cadre de travail sont autant de perspectives qui permettent d'imaginer la zone d'activités de demain. ■

Hugo Delort, socio-économiste,  
Jean-François Saigault, géographe-urbaniste,  
département Économie (Vincent Gollain, directeur)

1. Le « zoning urbain » est une pratique dans l'aménagement qui consiste à diviser un territoire en plusieurs zones auxquelles on attribue une fonction spécifique (résidentielle, économique, etc.).
2. Le cycle de vie des ZAE se raccourcit à cause des évolutions réglementaires d'hygiène, de sécurité et de performance énergétique de plus en plus strictes.

#### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

#### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

#### RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

#### MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

#### INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Pascale Guery

#### MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

#### FABRICATION

Sylvie Coulomb

#### RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

#### L'Institut Paris Region

15, rue Falguière  
75740 Paris cedex 15  
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X  
ISSN ressource en ligne  
2725-6839



institutparisregion.fr



## RESSOURCES

- « Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités du Nord francilien », Les Ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise, 2016.
- Brasseur Pierre-Cécil, Vallès Jean-François, « Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et leviers », CERF, septembre 2019.
- Camors Carine, Delaporte Carole, Delort Hugo, Gollain Vincent, Nologues Laurence, Roger Renaud, Ropital Corinne, Saigault Jean-François, Tarquis Christine, « L'aménagement économique en Île-de-France dans la perspective du Sdrif-E », Note Rapide n° 939, L'Institut Paris Region, avril 2022.
- Delort Hugo, Nologues Laurence, « Réimplanter de l'activité économique sur des friches urbaines : quels sont les acteurs impliqués ? », Note Rapide n° 919, L'Institut Paris Region, octobre 2021.
- Saigault Jean-François, « Zones et parcs d'activités économiques en Île-de-France. Volume 1 : situation, évolution du parc de ZAE et PAE », L'Institut Paris Region, novembre 2018.
- Les zones d'activités économiques en Île-de-France : rétrospective et perspective. Entretien avec Jean-François Saigault et Hugo Delort. <https://bit.ly/perspectivezaeidf>.

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION