

# QUATRE EMPLOIS BAS-RHINOIS SUR DIX EN ZONES D'ACTIVITÉS

128

JUILLET 2014

↖ ↗ ↘ ↙ ↕ ↔ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿

ÉCONOMIE



Les zones d'activités constituent un facteur d'attractivité et un moteur du développement économique incontestable, même si elles ne sont pas les seuls lieux d'implantation des entreprises. Le Bas-Rhin compte 400 zones d'activités économiques (ZAE) pour une surface totale de près de 8 500 hectares.

De caractéristiques très variables en matière de vocation ou de taille, elles regroupent 10 500 établissements et 180 000 emplois, soit 10 % des établissements et 40 % des emplois du département.

L'activité et la taille des établissements conditionnent fortement leur implantation en ZAE. Les établissements en sites d'activités sont en moyenne plus grands que les autres.

Près de 80 % des emplois industriels et de commerce de gros sont en zones d'activités et plus de la moitié des emplois liés à la logistique ou au commerce et à la réparation automobile.

# Des caractéristiques foncières très diverses

## 8 500 hectares de zones d'activités

Le Bas-Rhin compte près de 400 zones d'activités économiques (ZAE) couvrant une surface totale de 8 500 hectares, soit 1,8 % du territoire départemental. La CUS, avec 3 400 ha (ce qui représente 11 % de sa superficie totale), concentre 40 % de cette surface dans ses 85 zones.

Parmi ces sites d'activités, une soixantaine présente des disponibilités foncières (dont dix-huit dans la CUS).

Si une commune sur trois a, au moins, une ZAE sur son ban communal, le foncier à vocation d'activité n'est pas uniformément réparti sur le territoire :

- il se situe prioritairement le long d'axes majeurs de communication ;
- les pôles urbains et centralités secondaires du département (agglomérations, villes moyennes ou bourgs centres) regroupent deux tiers des surfaces de zones d'activités.

## Des surfaces hétérogènes

De la zone artisanale de quelques milliers de m<sup>2</sup> à la zone industrielle ou portuaire de plusieurs centaines d'hectares, les ZAE recouvrent des réalités très différentes. Leur surface moyenne est de 22 hectares.

La moitié des zones d'activités ont une surface inférieure à 10 hectares et représentent 1 000 hectares (soit 13 % de l'emprise de l'ensemble des zones).

## RÉPARTITION DES SURFACES EN ZONES D'ACTIVITÉS PAR SCOT



Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014

Une trentaine de zones concentre quant à elles la moitié des surfaces (soit plus de 4 000 hectares), avec une quinzaine d'entre elles qui dépassent chacune 100 hectares. Elles se situent majoritairement dans la Région de Strasbourg et plus particulièrement dans la CUS (Port autonome et Plaine des bouchers à Strasbourg, Parc d'innovation d'Illkirch, Parc commercial Strasbourg-Nord, Espace européen de l'entreprise à Schiltigheim...) mais aussi à Haguenau (Aérodrome et Sandlach), Lauterbourg (zone industrielle), Molsheim (zone industrielle de la Hardt) ou Sélestat (zone d'activités Sud)...

## Une emprise bâtie faible

En moyenne, l'emprise au sol du bâti est de l'ordre de 20 %. Si certaines activités peuvent avoir des besoins de réserves foncières, la faiblesse de la densité se retrouve quelles que soient les typologies de zones.

## CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN

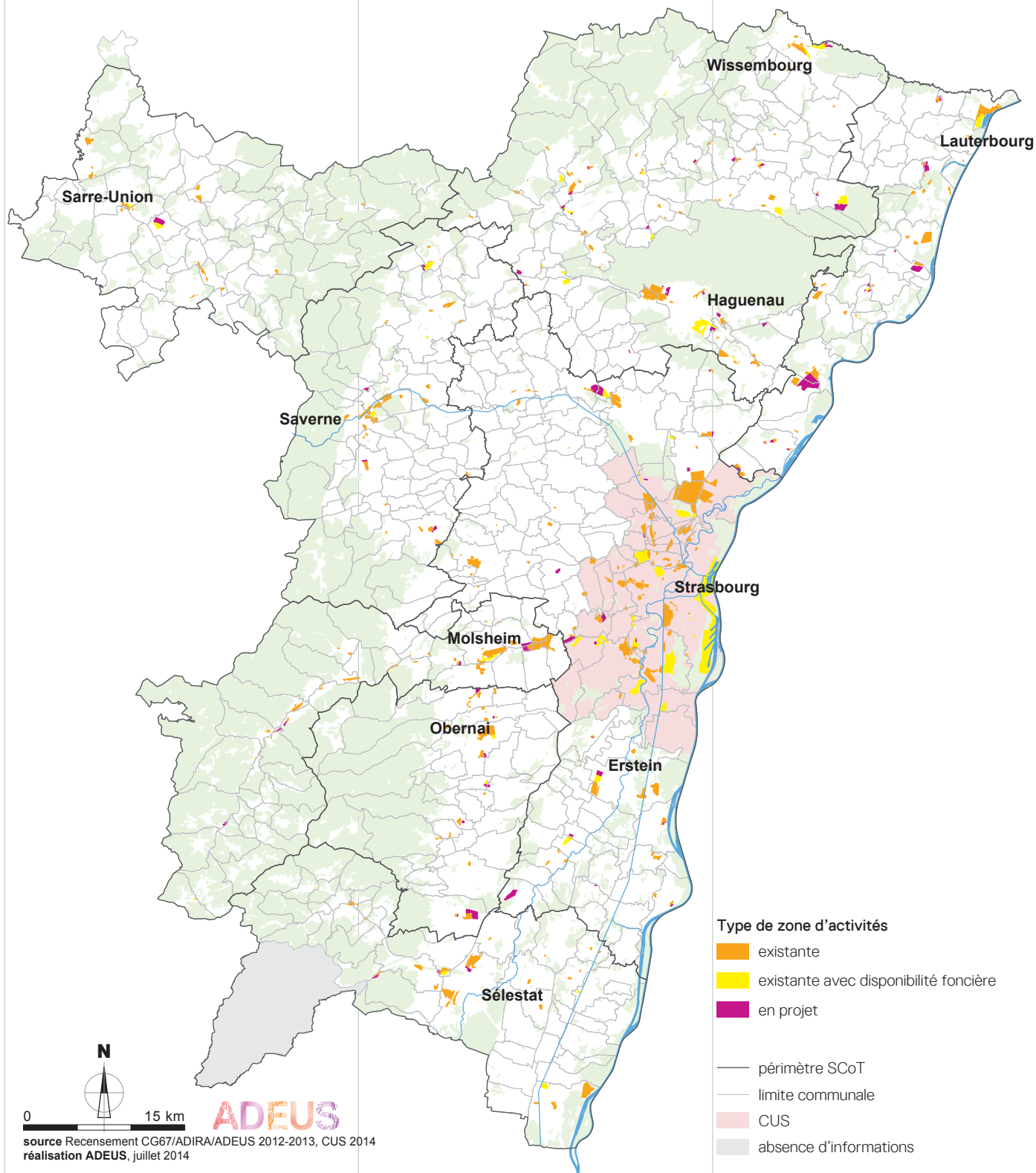
	Nombre de zones	Surface totale (ha)	Surface bâtie (ha)	Part de l'emprise bâtie <sup>1</sup>	Part des surfaces en zones d'activités <sup>2</sup>
Alsace Bossue	19	268	47	17 %	0,5 %
Alsace du Nord	79	1 168	255	22 %	1,2 %
Bande Rhénane Nord	34	631	84	13 %	2,0 %
Bruche	37	652	136	21 %	1,4 %
Piémont des Vosges	22	357	103	29 %	0,9 %
Région de Saverne	35	479	93	19 %	0,9 %
Région de Strasbourg	130	4 328	767	18 %	4,1 %
dont CUS	85	3 429	600	17 %	10,9 %
Sélestat et sa région	26	582	101	17 %	1,3 %
Bas-Rhin	382	8 466	1 586	19 %	1,8 %

1. Emprise au sol du bâti/emprise totale de la zone (rapportée à l'emprise totale, faute d'informations sur la surface occupée).

2. Emprise totale de la zone/ban communal.

Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014

## LES ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN



0 15 km

ADEUS

source Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014  
réalisation ADEUS, juillet 2014

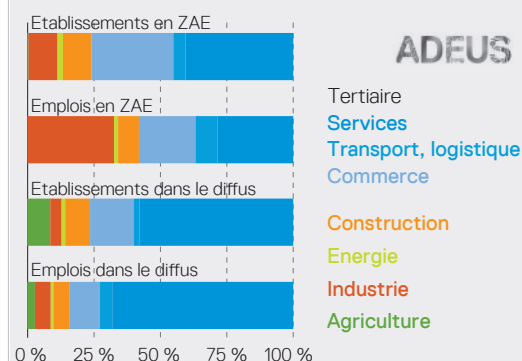
# Un poids économique important

## Quatre emplois bas-rhinois sur dix en zones d'activités

Avec 10 500 établissements regroupant 180 000 emplois, les zones d'activités bas-rhinoises accueillent un établissement présent dans le Bas-Rhin sur dix et quatre emplois sur dix<sup>1</sup>.

Les principaux secteurs d'activités présents sont les services aux entreprises (15 % des établissements), le commerce de gros (14 %), l'industrie (11 %), la construction et le commerce de détail.

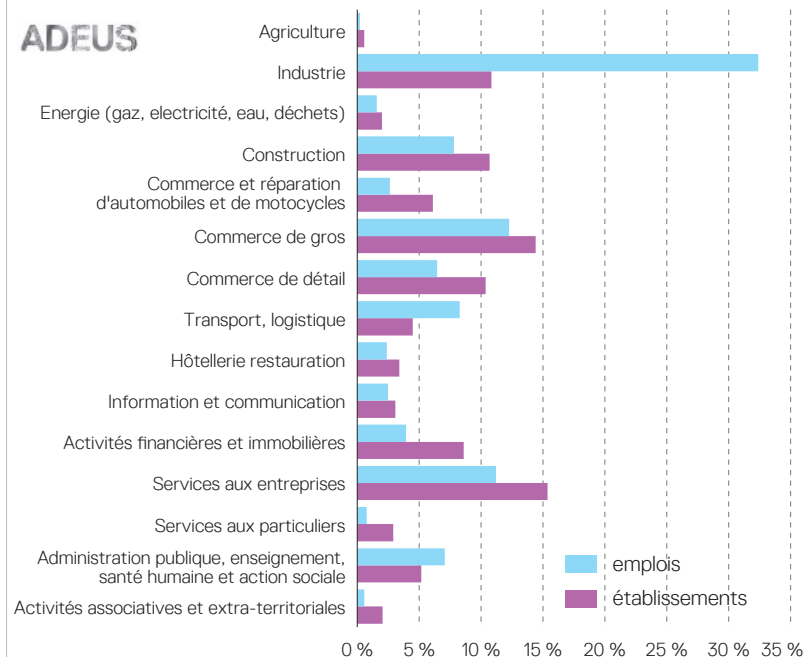
### RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS ET DES EMPLOIS EN ZONES D'ACTIVITÉS ET DANS LE DIFFUS



Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

Les établissements implantés en zones d'activités relèvent principalement du tertiaire. Près de 80 % des établissements et 60 % des emplois relèvent du commerce, du transport et des autres services. L'activité industrielle regroupe quant à elle environ 10 % des établissements et 30 % des emplois.

### RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS ET DES EMPLOIS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS BAS-RHINOISES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS



Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

### ÉTABLISSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN

	Nombre d'établissements			Surface moyenne par établissement (en ha)	Part des établissements en ZA
	en ZA	moyenne par zone	à l'ha		
Alsace Bossue	116	6	0,4	2,3	4 %
Alsace du Nord	956	12	0,8	1,2	8 %
Bande Rhénane Nord	363	11	0,6	1,7	10 %
Bruche	553	15	0,8	1,2	12 %
Piémont des Vosges	407	19	1,1	0,9	7 %
Région de Saverne	487	14	1,0	1,0	9 %
Région de Strasbourg	7 038	54	1,6	0,6	13 %
dont CUS	6 047	71	1,8	0,6	14 %
Sélestat et sa région	524	20	0,9	1,1	9 %
Bas-Rhin	10 444	27	1,2	0,8	11 %

Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

1. ZA CUS : 14 % des établissements et 38 % des emplois.

## L'emploi industriel et de commerce de gros concentré en ZAE

Outre le poids qu'elles représentent, certaines activités se concentrent tout particulièrement en sites d'activités.

Ainsi, près de 80 % des emplois industriels ou de commerce de gros sont implantés dans une ZAE. Les garages automobiles et les activités de transport-logistique sont également sur-représentés en zones d'activités.

## Des établissements aux effectifs plus importants que dans le tissu urbain

Le secteur d'activité mais aussi la taille de l'établissement influencent son implantation en ZAE. Dans l'ensemble, les établissements implantés en zones d'activités sont plus grands que les autres. Ainsi, les établissements de plus de 10 salariés représentent un quart des établissements en sites à vocation d'activités, contre 5 % dans le diffus.

## Une densité d'emplois variable selon la spécialisation des zones

La densité moyenne d'emplois dans les zones s'établit à 22 emplois à l'hectare (27 dans la CUS ; 32 si l'on exclut la raffinerie). Cette densité varie fortement selon les sites et notamment selon leur vocation, avec :

- 15-20 emplois/ha dans les zones d'activités logistiques ou industrielles ;
- 20-30 emplois/ha dans les zones commerciales ;
- 40-50 emplois/ha dans les zones artisanales ou généralistes ;
- 100 emplois/ha dans les sites tertiaires.

### EMPLOIS EN ZONES D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN

	Nombre d'emplois			Part des emplois en ZA
	en ZA	moyenne par zone	à l'ha	
Alsace Bossue	3 654	192	14	33 %
Alsace du Nord	23 566	298	20	39 %
Bande Rhénane Nord	5 576	164	9	45 %
Bruche	13 613	368	21	51 %
Piémont des Vosges	7 425	337	21	35 %
Région de Saverne	9 211	263	19	37 %
Région de Strasbourg	111 449	857	26	39 %
<i>dont CUS</i>	93 672	1 102	27	38 %
Sélestat et sa région	7 851	302	13	33 %
Bas-Rhin	182 342	477	22	39 %

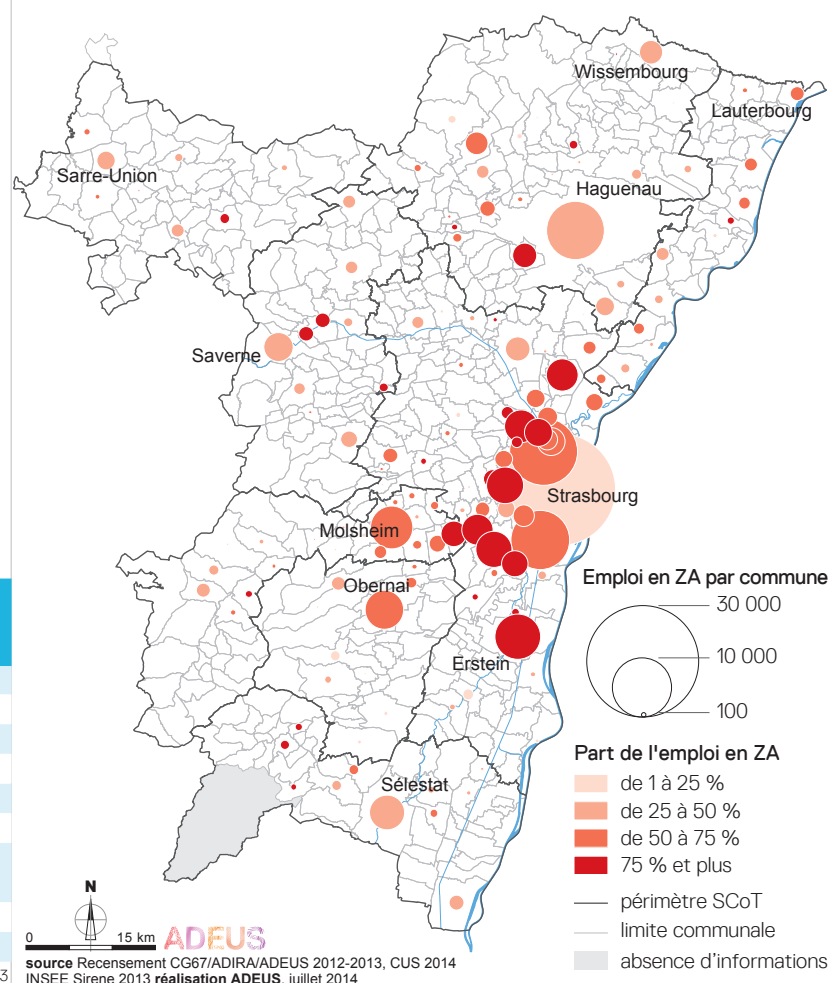
Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

### PART DES ÉTABLISSEMENTS ET DES EMPLOIS EN ZAE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS

	Établissements	Emplois
Agriculture	1 %	5 %
Industrie	25 %	77 %
Énergie (gaz, électricité, eau, déchets)	15 %	48 %
Construction	13 %	44 %
Commerce	19 %	54 %
Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	28 %	59 %
Commerce de gros	32 %	76 %
Commerce de détail	11 %	34 %
Transport, logistique	22 %	53 %
Autres services	8 %	21 %
Hôtellerie restauration	8 %	20 %
Information et communication	13 %	41 %
Activités financières et immobilières	14 %	33 %
Services aux entreprises	12 %	45 %
Services aux particuliers	4 %	12 %
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4 %	10 %
Activités associatives et extra-territoriales	6 %	14 %
<b>Ensemble des activités</b>	<b>11 %</b>	<b>39 %</b>

Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

### LES EMPLOIS EN ZAE PAR COMMUNE

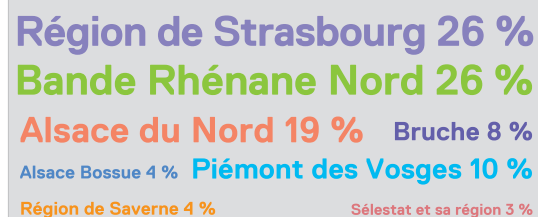


# Une offre foncière en développement

**1 200 ha en projet à plus ou moins long terme**

80 projets d'une surface totale de 1 200 ha ont été recensés dans le Bas-Rhin. Tous les SCoT sont concernés mais plus particulièrement ceux de la Région de Strasbourg, de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace du Nord qui concentrent les trois quarts de ces surfaces.

## RÉPARTITION DES SURFACES DE ZONES D'ACTIVITÉS EN PROJET PAR SCoT



Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014

Les projets recensés connaissent des stades d'avancement différents (inscription en document d'urbanisme, étude de faisabilité, phase pré-opérationnelle ou opérationnelle). Certains, en cours de discussion ou de définition, pourront encore être modifiés, voire même abandonnés.

## Six projets d'extension ou de création de plateformes départementales

Parmi ces projets figurent des extensions ou des créations de Plateformes départementales d'activités (PFDA).

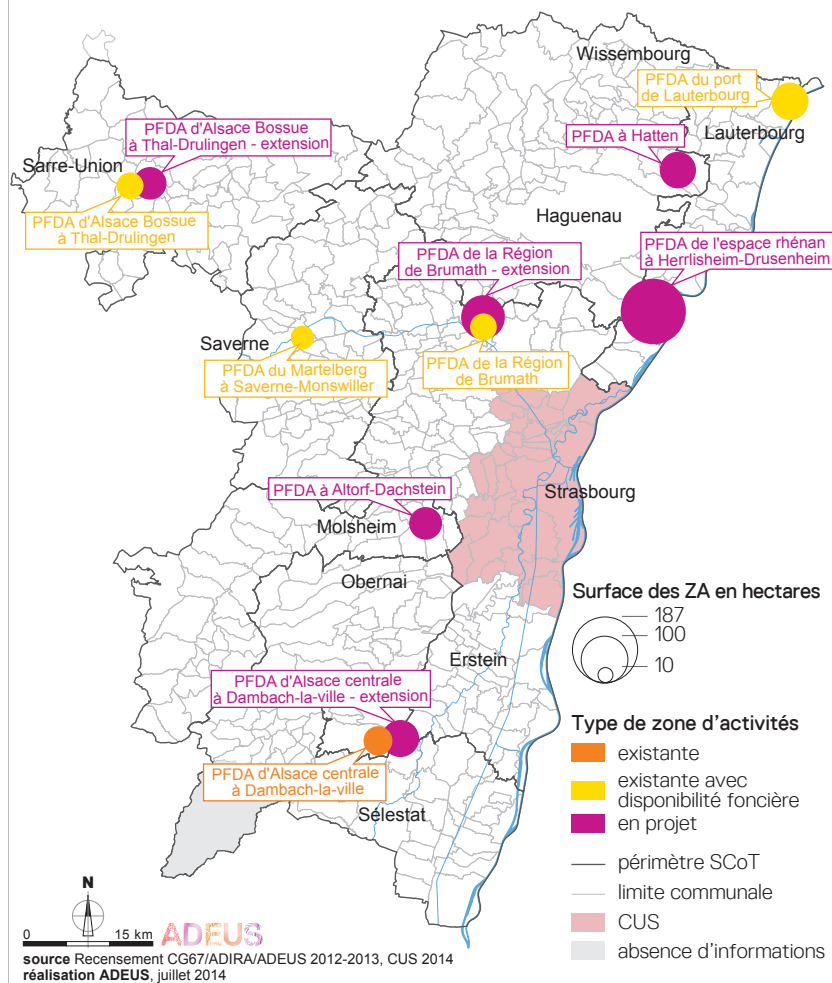
Cinq plateformes ont déjà vu le jour : à Dambach-la-ville, Lauterbourg, Monswiller, Thal-Drulingen et Bernolsheim-Mommenheim. Elles présentent encore toutes des disponibilités foncières, à l'exception de celle de Dambach-la-Ville.

Six projets d'extension ou de création de plateformes sont envisagés :

- les extensions de Dambach-la-ville, de Brumath-Bernolsheim et de Thal-Drulingen ;
- la création de nouvelles PFDA à Altorf-Dachstein, sur le site de l'ancienne raffinerie de Herrlisheim-Drusenheim et à Hatten.



## LES PLATEFORMES DÉPARTEMENTALES D'ACTIVITÉS



# Zoom CUS

La CUS compte 85 zones d'activités sur plus de 3 400 ha. Elles accueillent 6 000 établissements et 94 000 emplois.

La consommation foncière est d'environ six hectares par an. Une dizaine d'hectares est aujourd'hui disponible et commercialisable.

## CARACTÉRISTIQUES DES ZAE DANS LA CUS

	Nombre de zones	Surface totale (ha)	Surface bâtie (ha)	Part de l'emprise bâtie	Part des surfaces en ZA
Strasbourg	22	1 194	256	21 %	15,3 %
Première couronne	27	747	155	21 %	13,4 %
Deuxième couronne	36	1 488	188	13 %	8,3 %
<b>CUS</b>	<b>85</b>	<b>3 429</b>	<b>600</b>	<b>17 %</b>	<b>10,9 %</b>
Bas-Rhin hors CUS	297	5 037	986	20 %	1,1 %
Bas-Rhin	382	8 466	1 586	19 %	1,8 %
<b>Poids de la CUS dans le Bas-Rhin</b>	<b>22 %</b>	<b>41 %</b>	<b>38 %</b>		

Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014

## ÉTABLISSEMENTS EN ZAE DANS LA CUS

	Nombre d'établissements			Surface moyenne par établissement	Part des établissements en ZA
	en ZA	par zone	à l'ha		
Strasbourg	1 669	76	1,4	0,72	6 %
Première couronne	2 376	88	3,2	0,31	26 %
Deuxième couronne	2 002	56	1,3	0,74	29 %
<b>CUS</b>	<b>6 047</b>	<b>71</b>	<b>1,8</b>	<b>0,57</b>	<b>14 %</b>
<b>Poids de la CUS dans le Bas-Rhin</b>	<b>58 %</b>				

Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

## EMPLOIS EN ZAE DANS LA CUS

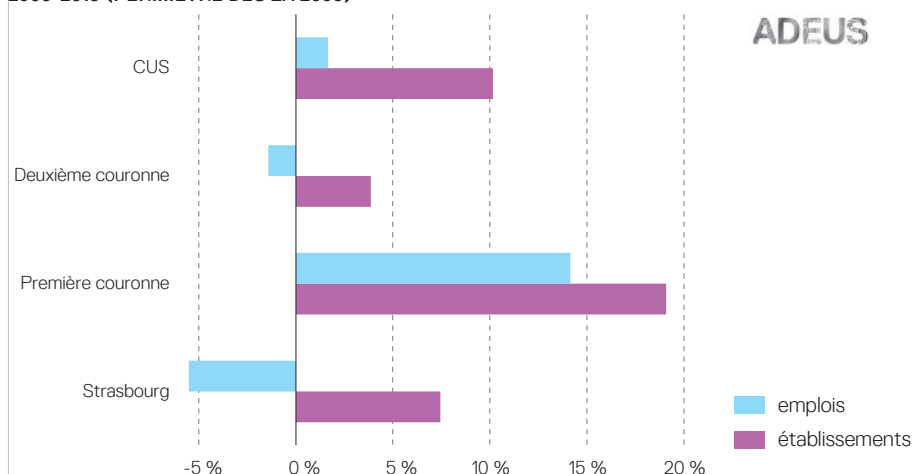
	Nombre d'emplois			Part des emplois en ZA
	en ZA	par zone	à l'ha	
Strasbourg	31 400	1 427	26	20 %
Première couronne	35 540	1 316	48	68 %
Deuxième couronne	26 732	743	18	79 %
<b>CUS</b>	<b>93 672</b>	<b>1 102</b>	<b>27</b>	<b>38 %</b>
<b>Poids de la CUS dans le Bas-Rhin</b>	<b>51 %</b>			

Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

## A périmètres constants...

En conservant les zonages de 2009 (date de la dernière analyse sur les ZAE de la CUS), les zones d'activités gagnent 10 % d'établissements et 2 % d'emplois en quatre ans. La première couronne connaît la plus forte progression, tant en établissements (+ 19 %) qu'en emplois (+ 14 %). Quant à la deuxième couronne et à Strasbourg, malgré la croissance du nombre de leurs établissements, elles voient leurs emplois diminuer respectivement de 1 % et 6 %.

## ÉVOLUTION DES ÉTABLISSEMENTS ET DES EMPLOIS DANS LA CUS 2009-2013 (PÉRIMÈTRE DES ZA 2009)



Source : Recensement CG67/ADIRA/ADEUS 2012-2013, CUS 2014 - INSEE Sirene 2013

# Conclusion et enjeux

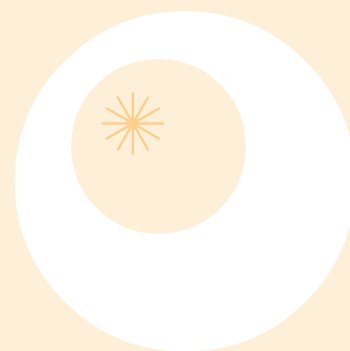
Ce travail de recensement et d'analyse des zones d'activités constitue une première étape dans la construction de l'observatoire régional des ZAE. Il doit faire l'objet d'une collaboration étroite entre les partenaires de l'Agence et d'une actualisation périodique, avec des compléments sur un certain nombre de variables.

Les objectifs de l'observatoire sont notamment les suivants :

- renseigner l'état de l'offre de foncier à vocation d'activités, son attractivité et l'évolution de son tissu économique ;
- éclairer les partenaires de l'agence et les acteurs économiques, pour faciliter la cohérence des actions ;

- inciter les acteurs territoriaux à la définition de stratégies plus efficaces tant sur l'offre d'implantation que sur l'amélioration de la qualité et de l'intégration des sites existants : gestion des concurrences entre territoires, organisation et cohérence territoriale, hiérarchisation des projets, amélioration des densités bâties, articulation avec les transports en commun...

Cet observatoire apportera une vision commune et actualisée des zones d'activités. Outil de connaissance et d'aide à la décision, il représente un élément clé dans l'élaboration des documents de planification et le suivi des politiques publiques.



## Des publications ADEUS en lien avec le sujet :

- **Les Notes de l'ADEUS n°63** : Enjeux portuaires de la Région transfrontalière de Strasbourg  
<http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg63-schema-fonctionnels-metropolitains>
- **Les Notes de l'ADEUS n°102** : La zone d'activité portuaire de Strasbourg - Quels flux de marchandises, modes d'acheminement et d'expédition ? Quelles aires de chalandise ?  
<http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg102-economie>
- **Ports de Strasbourg et de Kehl** : Diagnostic emploi et RH des zones industrielles portuaires (Démarche GPECT)  
<http://www.adeus.org/productions/port-de-strasbourg-et-de-kehl>
- **Synthèse de la 19<sup>e</sup> rencontre** : Cycles ports - Enjeux économique et territoriaux : Les ports facteurs clés pour l'industrie et la logistique

**Définition** : La zone d'activités économiques est définie comme un « espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé à des entreprises ou à des organismes, afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique ». Michel Jallas, ETD

Toutefois, certains sites historiques et/ou mono-entreprises, identifiés lors des précédents recensements réalisés dans le Bas-Rhin sont pris en compte dans cette analyse.

**Démarche** : En 2012-2013, la collaboration de la CUS, du Conseil général du Bas-Rhin, de l'ADIRA et de l'ADEUS, complétée par une enquête communale, a permis de réaliser :

- un recensement des zones d'activités économiques existantes et en projet dans le Bas-Rhin, et de leurs caractéristiques foncières (surface totale, emprise bâtie, existence d'une disponibilité foncière) ;
- une cartographie de l'emprise foncière en zones d'activités ;
- la liste des établissements et des emplois implantés en ZAE grâce à un géocodage du fichier des établissements (INSEE-Sirene 2013) sur l'ensemble du département.



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Equipe projet : **Colette Koenig (chef de projet), Fabienne Vigneron (responsable de livrable), Virginie Hamm, Stéphane Martin**

N° projet : **1.1.5.14** - Photo et mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)