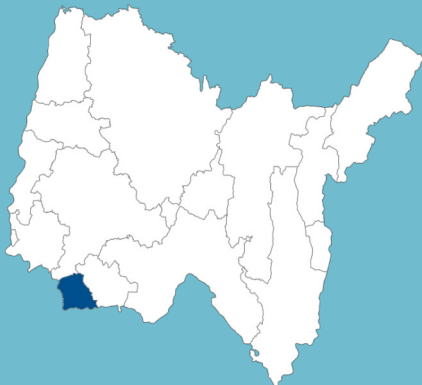




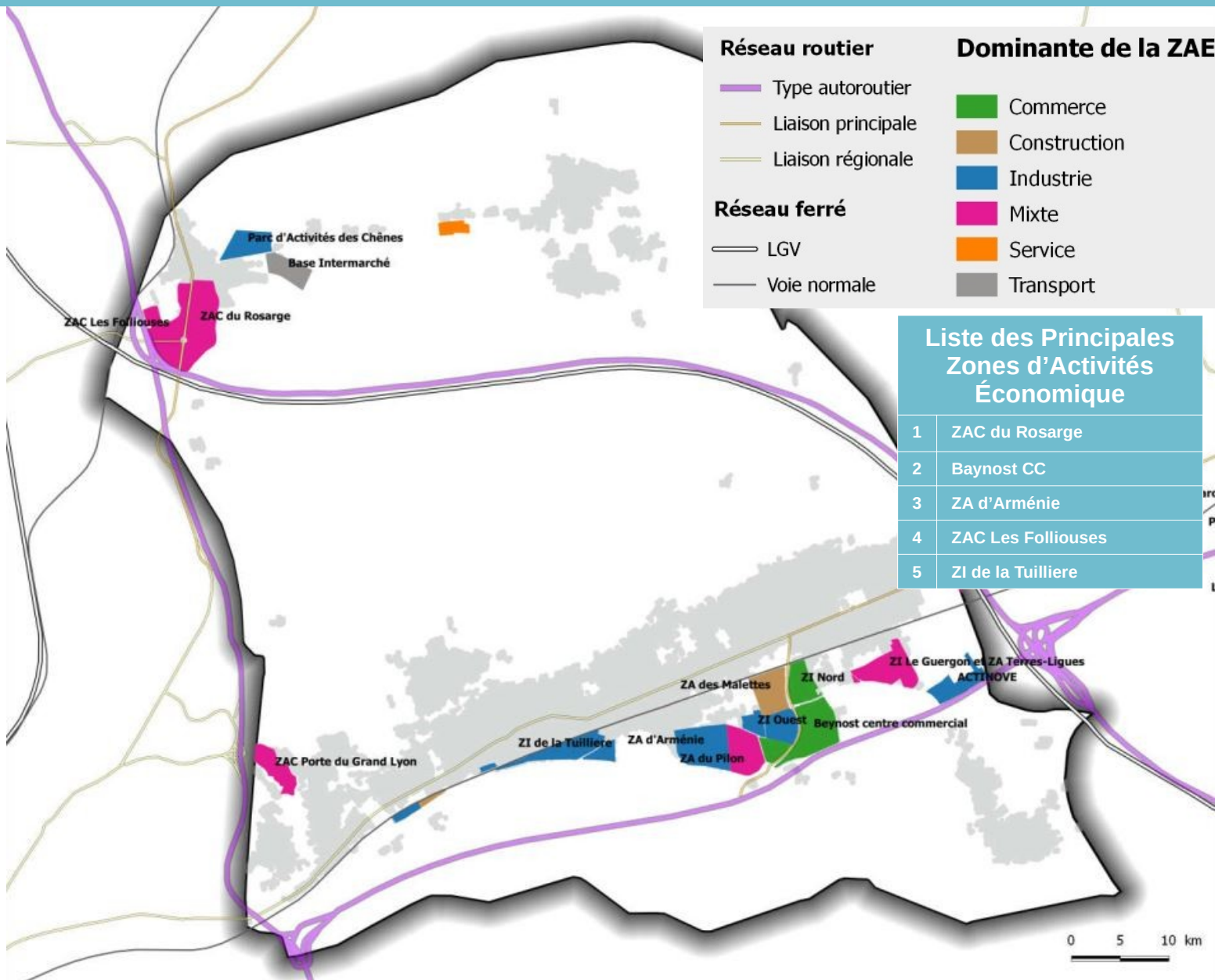
Les zones d'activité économique du département de l'Ain

TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MIRIBEL ET DU PLATEAU



Superficie de 6 552 ha, dont 1 203 ha de tache urbaine
24 270 habitants (370,5 habitants/km²)
12 135 emplois dont 8 585 en ZAE

19 ZAE existantes, soit 245 ha
100 % des communes disposent de ZAE
Taille moyenne des ZAE : 13 ha

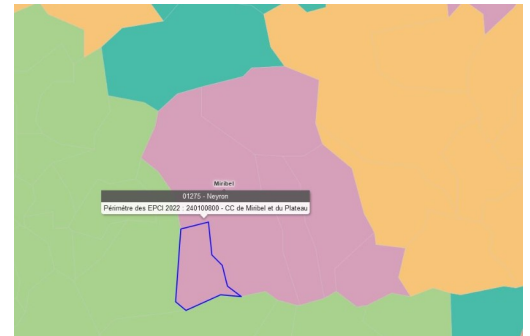


Quelle est la part du foncier économique sur le territoire de la communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP) ?

Quelles sont les surfaces concernées ?

Le territoire de la communauté de communes de Miribel et du plateau (CCMP) compte environ 245 ha de foncier situé en zones d'activité économique au sens de l'inventaire réalisé dans le cadre du réseau foncier de l'Ain¹. Ce chiffre intègre les espaces économiques déjà urbanisés, mais aussi les surfaces disponibles et les extensions programmées au sein des différents documents de planification (notamment les zones 1AUX ou 2AUX).

Afin de mieux se représenter cette surface, c'est l'équivalent de la moitié de la surface communale de Neyron (525 ha).



Un foncier dédié aux activités économiques équivalent à la moitié de la surface de la commune de Neyron

Comparé aux 7 000 ha de foncier à vocation économique du département de l'Ain, environ 3,5 % sont situés sur le territoire de la CCMP.

Au sein de ce foncier réservé aux activités économiques actuelles et en développement, une partie seulement est effectivement mobilisée.

Cette part peut être caractérisée au moyen de la tache urbaine, un indicateur définissant les espaces considérés comme urbanisés. Il intègre à la fois les constructions, l'ensemble des voiries et aménagements privés ou publics, mais aussi des espaces interstitiels non artificialisés : espaces verts, réserves foncières des entreprises ou encore surfaces disponibles pour accueillir de nouvelles activités.

Au sein des 245 ha de foncier à vocation économique, la tache urbaine en ZAE est estimée à 182 ha (valeur 2018). Cette différence s'explique essentiellement par les réserves constituées au sein des documents d'urbanisme. Celles-ci restent occupées à ce jour par des espaces agricoles ou naturels.

Ainsi plus de 63 ha sont susceptibles de changer d'occupation au cours des années à venir, comme de garder leur vocation agricole ou naturelle.

Ces surfaces sont-elles comparables à l'échelle départementale ?

L'ensemble de la tache urbaine du territoire de la CCMP s'élève à 1 203 ha en 2018 dont 20 % en zones d'activité économique. Ce même rapport est de 7,4 % à l'échelle départementale (3 183 ha / 42 849 ha).

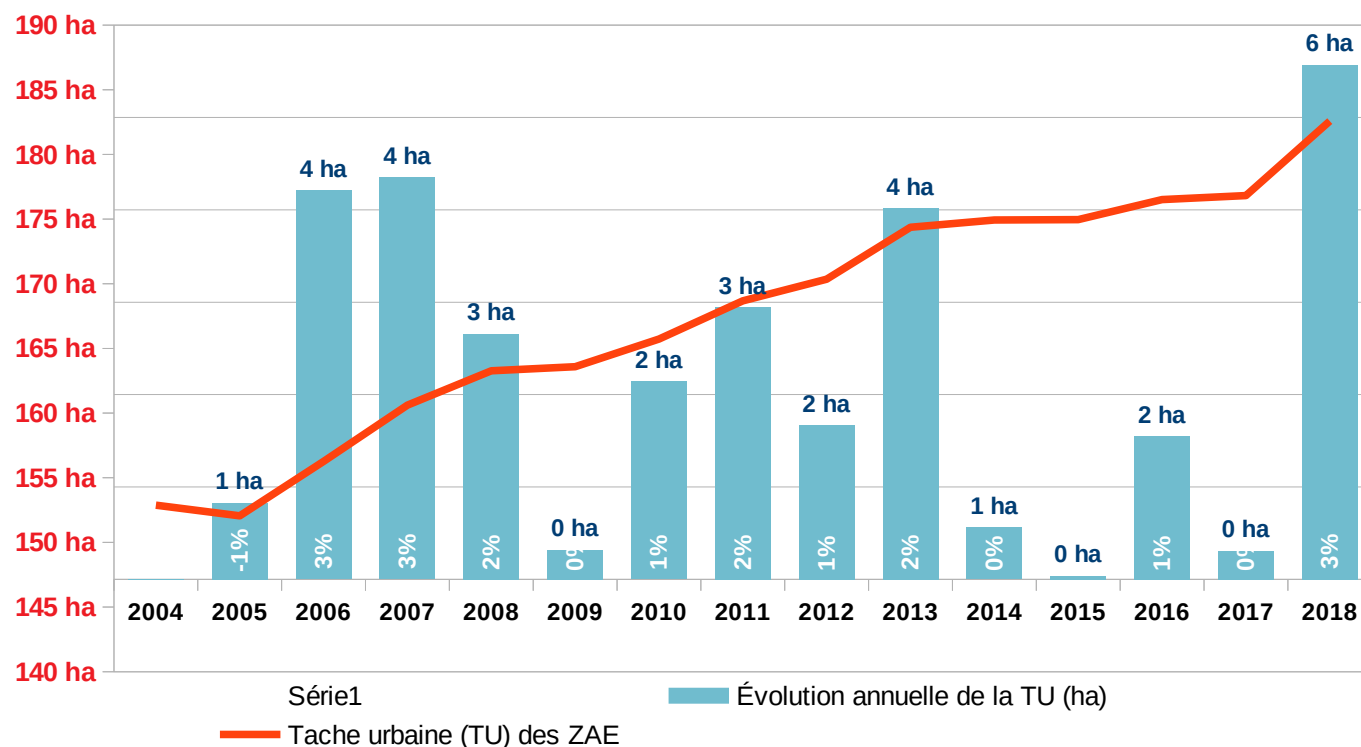
Toutefois, il est difficile de tirer des enseignements de cette approche sans la croiser avec d'autres paramètres. Elle est en effet très dépendante de la structure économique du territoire. Le territoire de la CCMP a la particularité d'être sous influence de la métropole de Lyon. De plus, la présence d'échangeurs autoroutiers accentuent cette influence.

¹, Le réseau foncier de l'Ain est composé du Conseil Départemental de l'Ain, de la SAFER de l'Ain, de l'EPF de l'Ain et de la DDT de l'Ain



Comment ces espaces à vocation économique évoluent-ils dans le temps ?

Entre 2004 et 2018, la surface consommée pour des zones d'activité économique est passée de 152 ha à 182 ha, soit une augmentation de 19 %. Cette évolution de la consommation de foncier est proportionnellement plus basse que celle du département, où les surfaces consommées pour les ZAE sont passées de 2 100 ha en 2004 à 3 000 ha en 2018, soit +45 %.

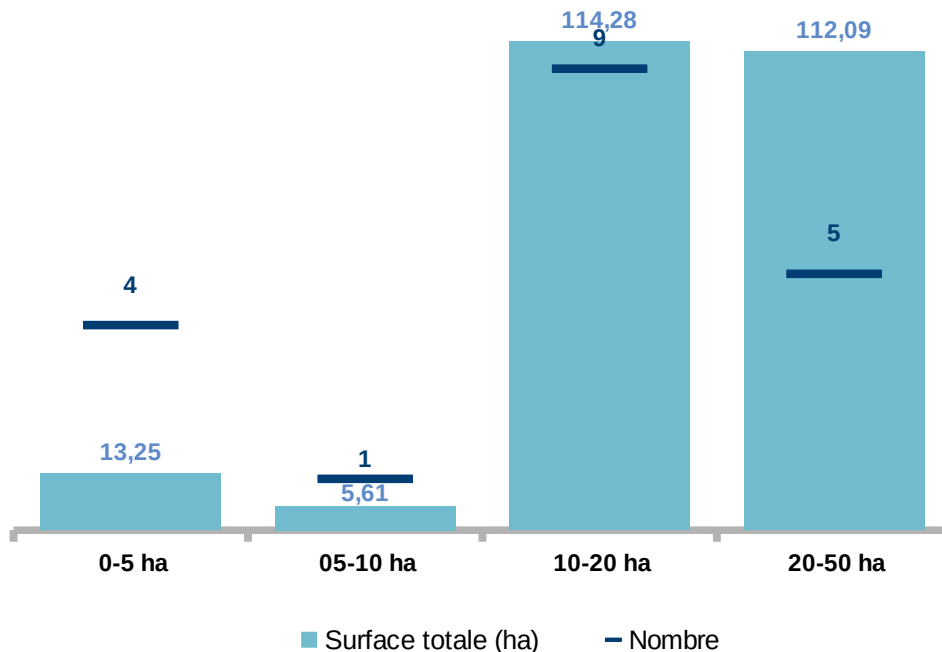


Le rythme de consommation foncière des zones d'activité économique est assez régulier depuis 2004 avec une consommation moyenne de 2 ha/an (sauf en 2009 et entre 2014 et 2017, où l'on constate une baisse de la consommation de foncier).

ÉLÉMENTS A RETENIR

- Une part de la tache urbaine située en zone d'activités beaucoup plus forte que la moyenne départementale : territoire plutôt porté par l'économie présentielle.
- 63 hectares classés en zones d'activité dans cette étude qui ne sont pas encore urbanisés et qui représentent dans un scénario tendanciel, l'équivalent de 31 années de réserves au rythme actuel de 2 ha/an consommés.

À quoi ressemblent les ZAE existantes ?



Répartition des ZAE du territoire de la CCMP selon leur surface

Les zones d'activité économique du territoire de la CCMP peuvent être regroupées en 2 classes selon leur taille unitaire :

- les petites (<10 ha)
- les intermédiaires (de 10 à 50 ha)

Cette approche analytique permet de déterminer des caractéristiques propres à chaque classe, notamment au regard de la spatialisation des zones sur le territoire.

Une grande partie des ZAE du territoire sont implantées entre l'autoroute A42 et la RD1084.

Les petites zones d'activité (<10 ha) :

5 zones d'activité recensées sur 19 ont une superficie inférieure à 10 ha. Ces petites zones d'activité occupent en tout 19 ha, soit 7,7 % de l'ensemble des 245 ha de zones d'activité du territoire.

Elles sont situées sur les communes de Saint Maurice de Beynost, Tramoyes, Neyron et Miribel.

Les zones d'activité intermédiaires (entre 10 et 50 ha) :

Relativement nombreuses (14 sur 19), elles cumulent 226 ha, c'est à dire 92,3 % des surfaces de ZAE du territoire.

Elles se sont développées essentiellement autour des pôles principaux du territoire : Miribel, Beynost, Saint Maurice de Beynost.



QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire de la communauté de communes de Miribel et du plateau se caractérise par :

- une concentration des ZAE de le long de la RD 1084 et de l'autoroute A42
- un développement de ZAE de taille intermédiaire
- Une concentration importante de ZAE sur les communes de Beynost et de Saint Maurice de Beynost : ces deux communes regroupent 126 ha sur les 245 ha (soit 51,4%) de la CCMP.



Centre commercial de Beynost

Quelles sont les activités économiques implantées dans les ZAE ?

Il ne s'agit pas ici de dresser un portrait exhaustif des activités économiques du territoire de la CCMP, mais de caractériser au sein des zones d'activité économique, la nature de celles-ci. Ces éléments de connaissance peuvent s'avérer utiles pour mieux comprendre les dynamiques liées au foncier économique d'un territoire.

Cette approche est issue du traitement des données mises à disposition par la Chambre de Commerce et de l'Industrie au réseau foncier de l'Ain. Elles permettent de disposer d'informations relatives aux établissements, en particulier leur domaine d'activité (code NAF)¹ et leur nombre de salariés. Agrégées dans ce document, les données détaillées sont par ailleurs disponibles auprès de la CCI qui définit et précise les conditions d'utilisation de celles-ci.

Une attention particulière doit être portée sur la nature des établissements pris en compte au travers des chiffres de la CCI. Ces données n'intègrent pas les établissements publics (hôpitaux publics, services de l'État ou de collectivités locales) et les établissements artisanaux.

Quelle est la part d'emplois localisés en ZAE ?

La part des emplois localisés dans les zones d'activité économique peut varier fortement d'un territoire à un autre. Elle dépend à la fois de l'importance des activités économiques implantées dans les ZAE mais aussi de leur nature plus ou moins génératrice d'emplois.

Le territoire de la CCMP compte environ 520 établissements situés en ZAE, dont 200 employant plus de 10 salariés. Ainsi 70 % des emplois du territoire sont localisés dans les différentes ZAE, soit environ 8 585 emplois.

Ce pourcentage est beaucoup plus élevé que la moyenne départementale (35 %). Ceci peut s'expliquer par la présence de grands employeurs au sein des ZAE du territoire et la proximité avec l'agglomération Lyonnaise.

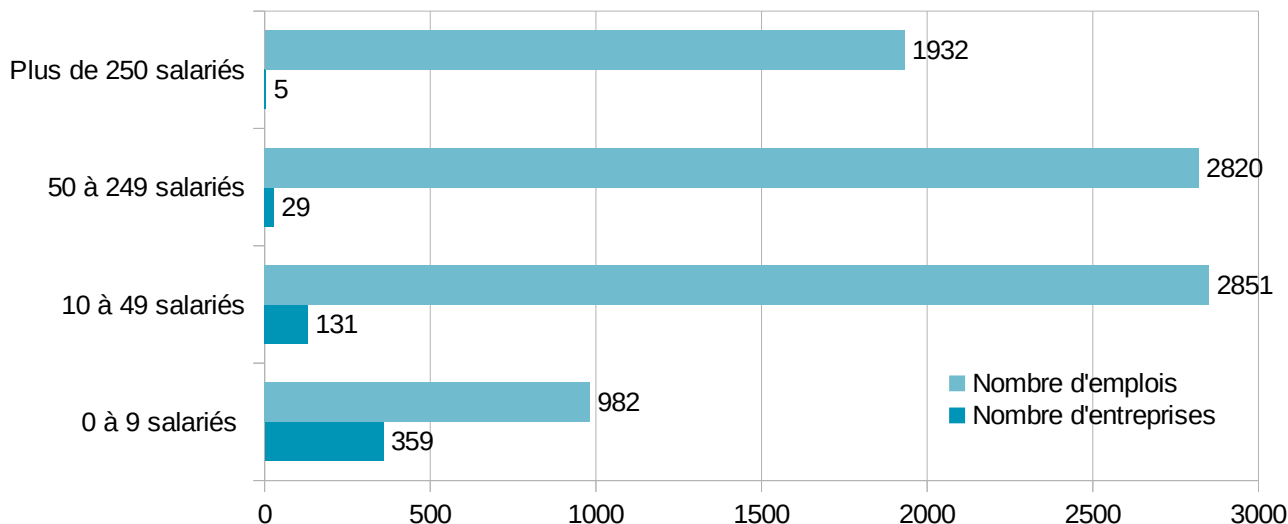


1. Nomenclature d'activité française



Quelle taille ont les entreprises implantées en ZAE ?

Le graphique ci-dessous indique, en fonction de la taille des entreprises, le nombre d'entreprises et le nombre d'emplois cumulés au sein de ces entreprises.



a) Les entreprises de moins de 10 salariés



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCMP (entreprises de -10 sal.)

En ZAE Hors ZAE

Dans cette catégorie se trouvent les micro-entreprises parfois également désignées par très petites entreprises (TPE). Elles font partie de la catégorie des PME¹ qui regroupent les entreprises de moins de 250 salariés.

Les entreprises de cette catégorie restent majoritairement implantées en zone d'activité. C'est particulièrement le cas dans les centralités de Beynost et de Miribel où 2/3 des emplois sont en ZAE.

1. Petites et moyennes entreprises

b) Les entreprises de 10 à 49 salariés :



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCMP (entreprises de 10-49 sal.)



Les entreprises de 10 à 249 salariés entrent dans la catégorie des petites et moyennes entreprises (PME). Il est toutefois intéressant de différencier ce groupe en tenant compte du seuil de 50 salariés correspondant à l'obligation de mise en place d'un comité d'entreprise.

Les entreprises de 10 à 49 salariés sont majoritairement implantées en zones d'activité économique.

Au sein des ZAE, les deux tiers des emplois sont dans les secteurs commerce et service.

c) Les entreprises de 50 à 199 salariés :



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCMP (entreprises de 50-199 sal.)



Ces entreprises sont 26 à être implantées dans les zones d'activité du territoire, mais accueillent 2 250 emplois (26 %).

L'essentiel des emplois sont dans le secteur de l'industrie.

Seulement 7 entreprises de cette taille sont implantées hors des ZAE.

d) Les entreprises de plus de 200 salariés :

Ces entreprises qui rentrent dans la catégorie des établissements de taille intermédiaire¹ (ETI), ne sont que 5 implantées en zones d'activité économique. Elles accueillent 2 300 salariés soit 26 % des emplois en ZAE.

Ces grandes entreprises sont exclusivement installées en ZAE.

1. établissements de taille intermédiaire

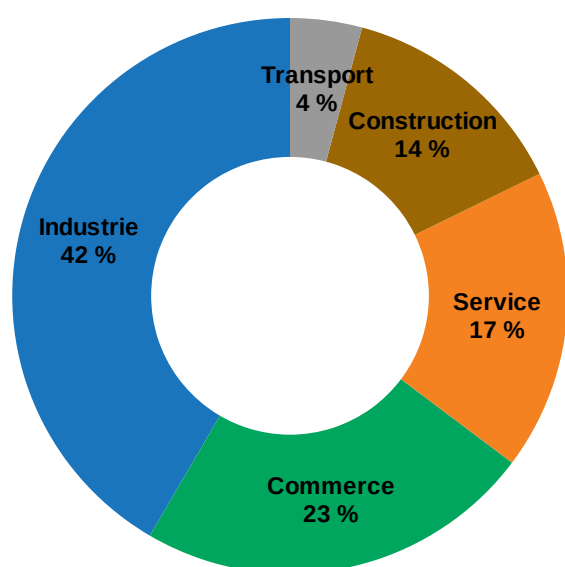


Quels secteurs d'activités au sein des zones d'activité économique à l'échelle du territoire de la CCMP ?

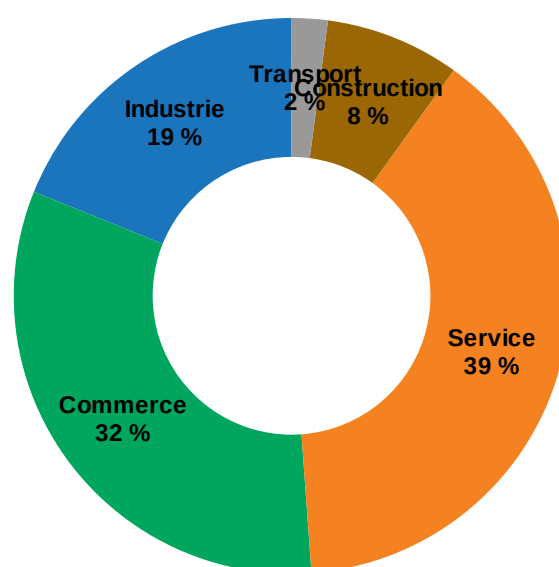
Les données fournies par la CCI permettent de classer les entreprises en 5 catégories d'activités principales : commerce, industrie, transports, services et construction.

Cette classification au sein des ZAE du territoire de la CCMP permet de conclure que l'activité principale présente en ZAE est l'industrie :

- 42 % des emplois, soit 3 570 emplois,
- 99 établissements.



Répartition des emplois



Répartition des entreprises

Les entreprises industrielles représentent 19 % de celles-ci au sein des zones d'activités mais la part des emplois qu'elles génèrent pèsent plus du double (42 %). Bien que peu nombreuses, il en est de même pour les 2 % d'entreprises de transport qui comptent 4 % des salariés.

Les entreprises de services sont les plus nombreuses (39 %) pour une part d'emplois plus faible (17 %). Il en est de même pour les 32 % d'entreprises de commerces représentant 23 % des emplois.

En comparaison avec les données du niveau départemental : les entreprises en ZAE sur le territoire de la CCMP sont orientées de la même manière que la moyenne du département, avec une dominance de l'industrie et du commerce.

Existe-t'il des spécificités en matière d'activités économiques au sein des ZAE du territoire de la CCMP ?

Au regard de la classification précédente des entreprises (commerce, industrie, transports, services et construction), la démarche consiste à identifier si chaque zone d'activité du territoire accueille une activité prépondérante ou au contraire regroupe des entreprises dont les activités sont variées.

Méthode d'analyse

La comparaison est réalisée sur la base du nombre d'emplois de ces 5 secteurs d'activités. Si pour une ZAE donnée, l'une des activités représente plus de 50 % des emplois de cette zone, elle est considérée comme ayant une orientation économique correspondante. Par exemple, 53 % d'emplois dans le secteur du commerce permet d'identifier une zone d'activité comme étant à dominante commerciale.

Ce même classement est appliqué si le nombre d'emplois d'un secteur est inférieur à 50 % des emplois de la zone d'activité, mais représente plus du double de chaque autre secteur activité. Par exemple, 42 % d'emplois dans le secteur du commerce, 20 % dans le secteur industriel, 18 % de service et 20 % répartis entre transport et construction aboutissent au classement de cette zone comme étant à dominante commerciale.

Si aucune activité ne remplit l'un ou l'autre de ces critères, la zone est considérée comme accueillant une mixité d'activités.

Ces éléments sont représentés pour le territoire de la CCMP sur la carte située en première page de cette publication.

QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire de la communauté de la CCMP se caractérise par :

- 70 % des emplois en zones d'activité, soit environ 8 580 emplois
- Les trois principales activités présentes en ZAE sont :
 - l'industrie (42 % des emplois, soit 3 500 emplois – 99 établissements),
 - le commerce (23 % des emplois, soit 1 990 emplois – 169 établissements),
 - le service (17 % des emplois, soit 1 500 emplois – 204 établissements).
- La présence de cinq grands employeurs de plus de 250 salariés.





Friches

Aucune friche n'a été recensée dans l'observatoire des friches bâties du réseau foncier de l'Ain sur le territoire de la CCMP.

La définition d'une friche bâtie retenue par l'observatoire est la suivante : une friche est un foncier bâti quel que soit son état, vacant depuis plus de deux ans ou sorti du marché

Les ZAE en projet

Un projet d'agrandissement de la zone Parc du Grand Lyon au nord, sur la commune de Neyron.



NOM ZAE	Communes	Superficie (ha)	Nb d'emploi	Nb d'établissements
ZAC du Rosarge	MIRIBEL	25,27	790	75
Beynost centre commercial	BEYNOST	23,11	777	86
ZA d'Arménie	SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST	22,75	503	3
ZAC Les Follieuses	MIRIBEL	20,72	765	43
ZI de la Tuilliere	MIRIBEL	20,24	515	44
ZI Le Guergon et ZA Terres-Ligues	BEYNOST	18,54	509	29
ZA du Pilon	SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST	15,69	924	14
ZA des Malettes	BEYNOST	14,58	844	47
Parc d'Activités des Chênes	MIRIBEL	11,93	195	14
ZAC Porte du Grand Lyon	NEYRON	11,13	955	74
ACTINOVE	THIL	11,02	185	8
ZI Nord	BEYNOST	10,73	414	37
ZI Ouest	BEYNOST	10,43	638	4
Base Intermarché	MIRIBEL	10,22	82	12
ZA des Combes	SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST	5,61	58	8
ZA des Batterses	SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST	4,78	177	15
non renseigné	TRAMOYES	4,25	12	1
ZI La Traille	NEYRON	2,63	175	5
ZI La Bocquette	MIRIBEL	1,59	60	3

Directeur de la publication : Vincent PATRIARCA, directeur départemental des territoires de l'Ain
 Rédaction : DDT de l'Ain – Service Connaissances, Études et Prospective
 Source de données :
 - Réseau foncier de l'Ain
 - CCI de l'Ain
 - Atlas départemental des ZAE (Département de l'Ain)
 - INSEE
 Date de publication : décembre 2022



**Direction
 départementale
 des territoires de l'Ain**
 23 rue Bourgmayer – CS 90410
 01012 Bourg-en-Bresse Cedex
 Tél. : 04 74 45 62 37
 Fax : 04 74 45 24 48
 Mail : ddt@ain.gouv.fr