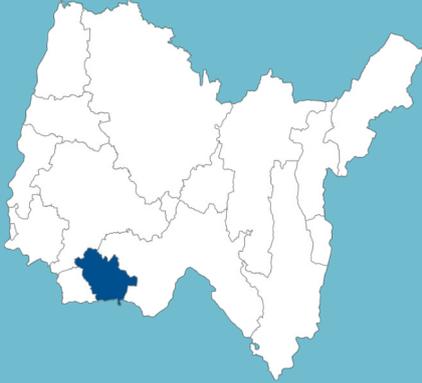




Les zones d'activité économique du département de l'Ain

TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA CÔTIÈRE A MONTLUEL



Superficie de 12 741 ha, dont 1 303 ha de tache urbaine
24 864 habitants (195,1 habitants/km²)
10 344 emplois dont 4 670 en ZAE

11 ZAE existantes, soit 332 ha
77 % des communes disposent de ZAE
Taille moyenne des ZAE : 30 ha

ZI de Sure - ZI SEREINE - ZI VERNANGERE

Réseau routier

- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale

Réseau ferré

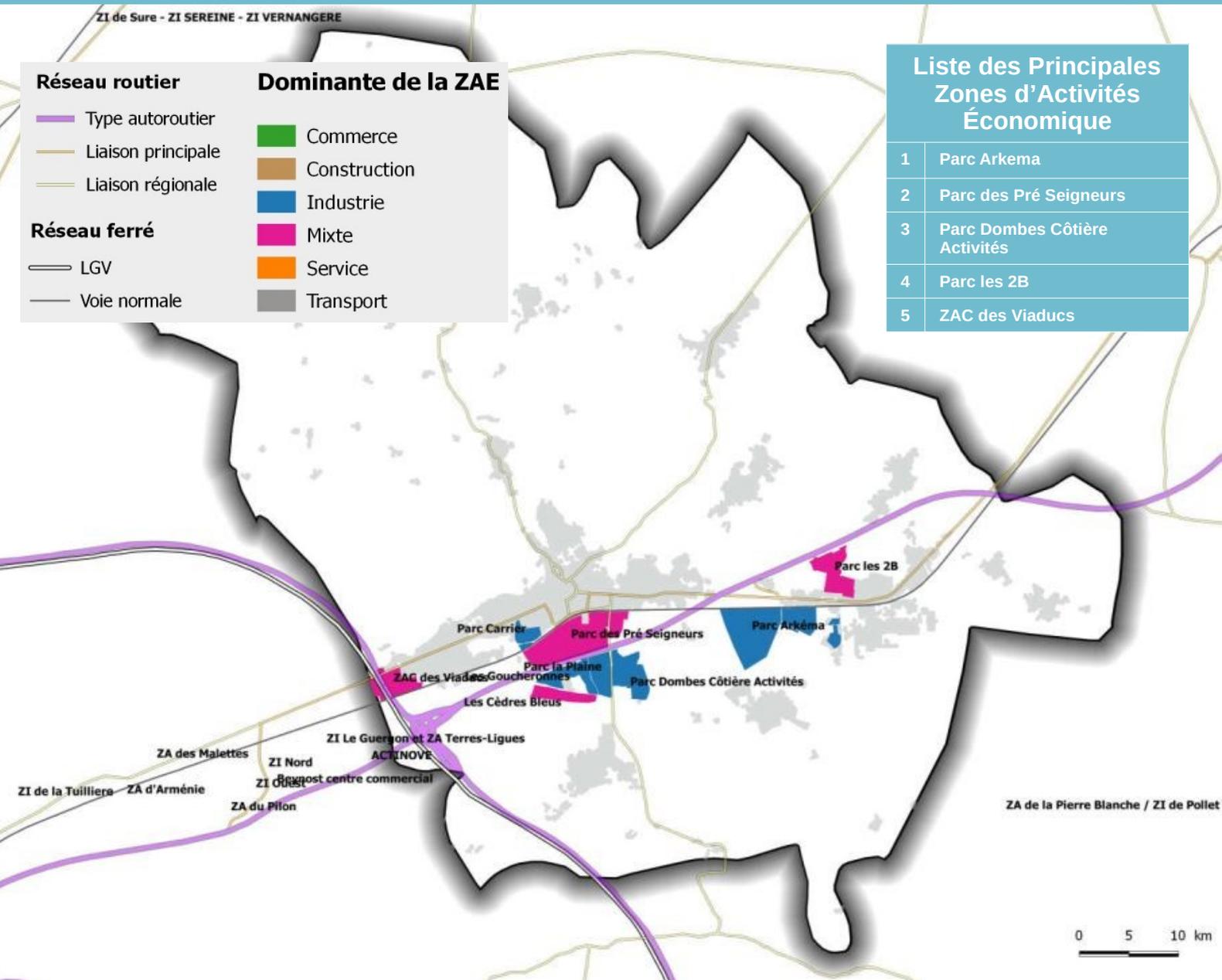
- LGV
- Voie normale

Dominante de la ZAE

- Commerce
- Construction
- Industrie
- Mixte
- Service
- Transport

Liste des Principales Zones d'Activités Économique

1	Parc Arkéma
2	Parc des Pré Seigneurs
3	Parc Dombes Côtère Activités
4	Parc les 2B
5	ZAC des Viaducs



Quelle est la part du foncier économique sur le territoire de la communauté de communes de la Côtière à Montluel (3CM) ?

Quelles sont les surfaces concernées ?

Le territoire de la communauté de communes de la Côtière à Montluel (3CM) compte environ 332 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 Dagneux (685 ha).



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

Comparé aux 7 000 ha de foncier à vocation économique du département de l'Ain, environ 4,7 % sont situés sur le territoire de la 3CM.

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 332 ha de foncier à vocation économique, la tache urbaine en ZAE est estimée à 169 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 163 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 3CM s'élève à 1 303 ha en 2018 dont 25 % 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.

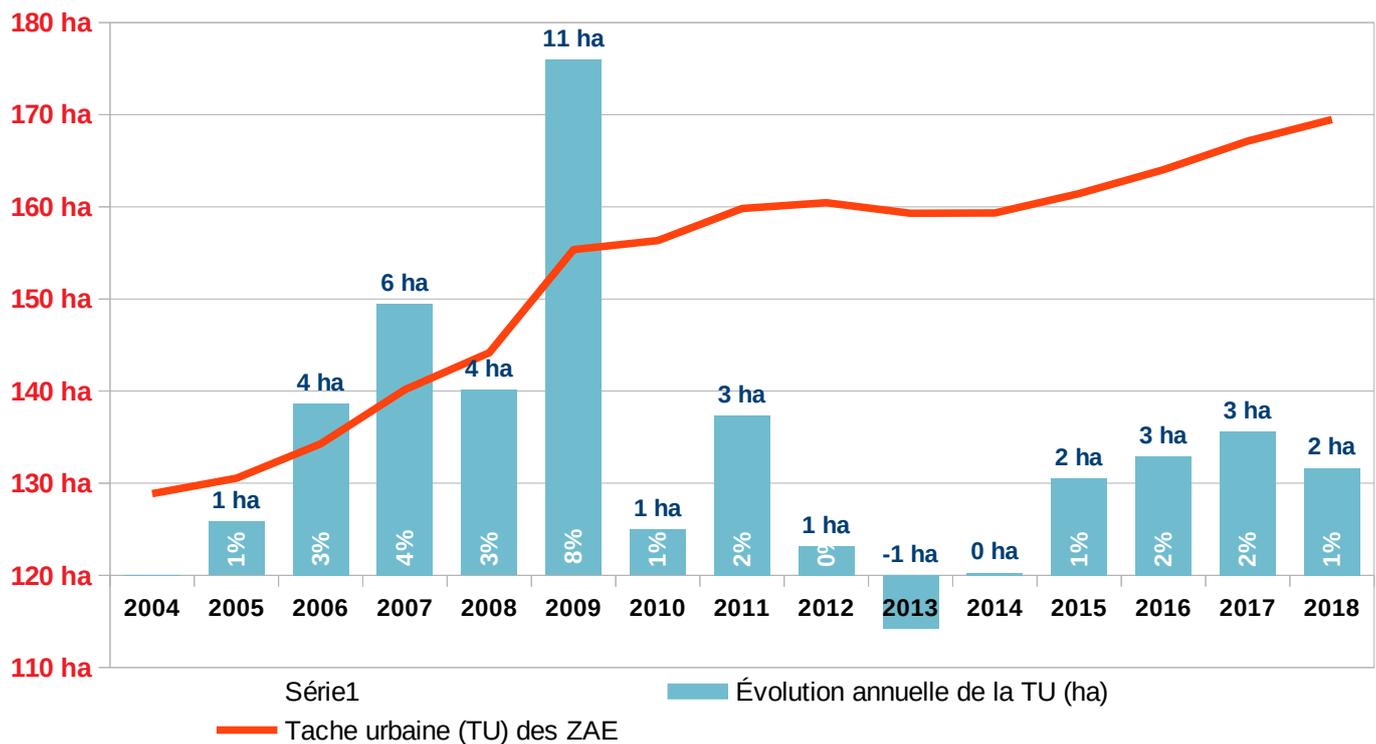
Le territoire de la 3CM a la particularité d'être sous influence de la métropole de Lyon. La présence d'échangeurs autoroutiers sur le territoire accentuent encore cette influence.

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 128 ha à 169 ha, soit une augmentation de 31,53 %. 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 %.

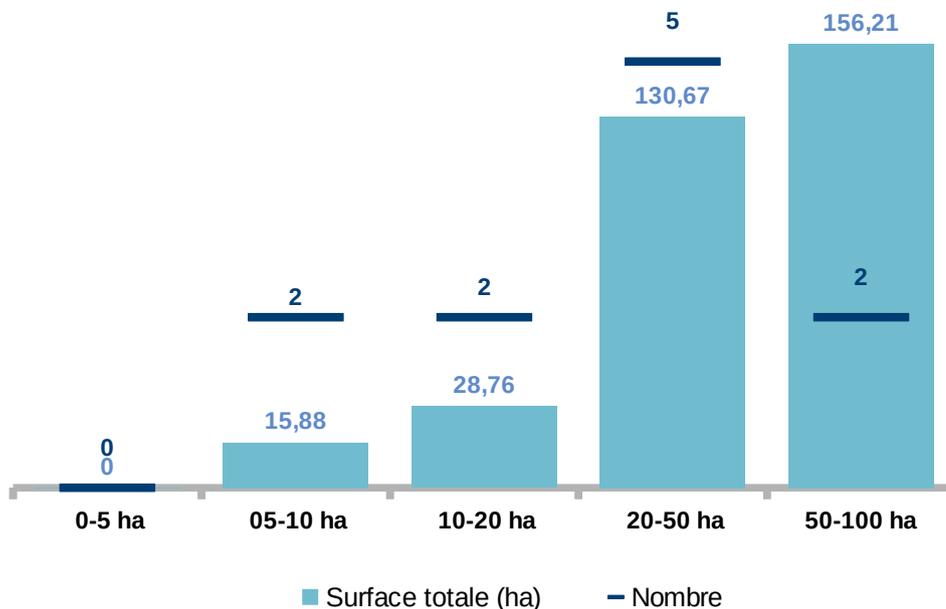


Le rythme de consommation foncière des zones d'activité économique est assez élevé avant 2010 (environ 5 ha/an) et a ralenti depuis avec une consommation moyenne de 1,5 ha/an.

ÉLÉMENTS A RETENIR

- Une part de la tache urbaine située en zone d'activités plus forte que la moyenne départementale.
- 169 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 67 années de réserves au rythme actuel de 2,5 ha/an consommés.

À quoi ressemblent les ZAE existantes ?



Répartition des ZAE du territoire de la 3CM selon leur surface

Les zones d'activité économique du territoire de la 3CM peuvent être regroupées en 2 classes selon leur taille unitaire :

- les petites (<10 ha)
- les intermédiaires (de 10 à 50 ha)
- Les grandes (>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.

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

Seulement 2 zones d'activité recensées sur 11 ont une superficie inférieure à 10 ha. Ces petites zones d'activité occupent en tout 16 ha, soit 4,8 % de l'ensemble des 332 ha de zones d'activité du territoire.

Elles sont situées sur les communes de Dagneux et de Balan.

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

Relativement nombreuses (7 sur 11), elles cumulent 158 ha, c'est à dire 47,5 % des surfaces de ZAE du territoire.

Elles se sont développées essentiellement autour de l'échangeur autoroutier et de la RD1084.



Les grandes zones d'activité (> 50 ha) :

Les 2 grandes zones d'activité de plus de 50 ha représentent 47 % de la superficie totale des ZAE (156 ha) :

- Le Parc des Pré Seigneurs situé sur les communes de Montluel, Dagneux et la Boisse, et qui comporte environ 90 entreprises pour 900 emplois.
- Le Parc Arkema situé sur la commune de Balan, avec l'implantation principal de KEM ONE (150 emplois sur les 250 de la ZAE).

QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire de la 3CM se caractérise par :

- une concentration des ZAE de le long de la RD 1084 et proche de l'échangeur autoroutier
- Une concentration des ZAE
- un développement de ZAE de taille relativement importante (au dessus de 10 ha).



Parc Arkema

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 3CM compte environ 259 établissements situés en ZAE, dont 175 employant plus de 10 salariés. Ainsi 45 % des emplois du territoire sont localisés dans les différentes ZAE, soit environ 4 670 emplois.

Ce pourcentage est beaucoup plus élevé que la moyenne départementale (35 %). Ceci peut s'expliquer par l'absence de grand employeur au sein des ZAE du territoire et l'attractivité plus importante de la métropole lyonnaise.

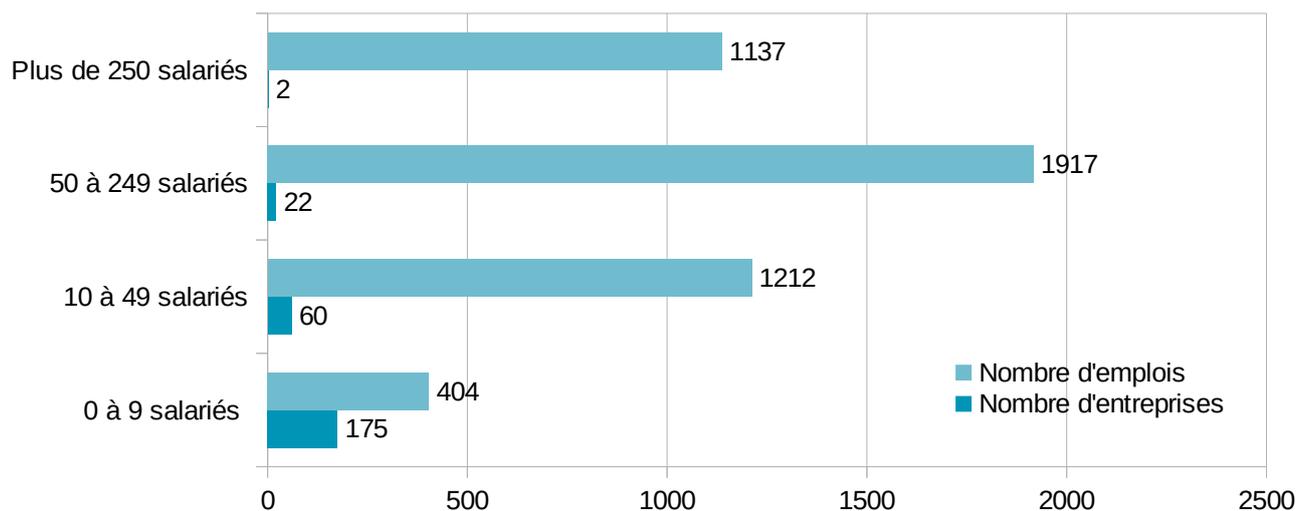


1. Nomenclature d'activité française



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 CCAM (entreprises de <10 sal.)

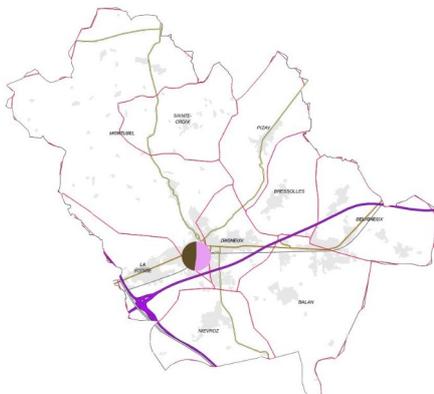
En ZAE Hors ZAE

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 hors zone d'activité. La part des emplois en ZAE est particulièrement faible par rapport aux emplois hors ZAE dans le tripôle Montluel-Dagneux-La Boisse.

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 CCCM (entreprises de 10-49 sal.)

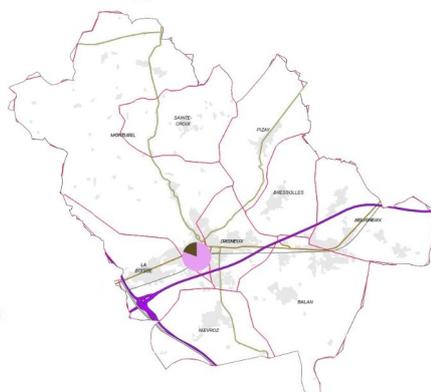
En ZAE Hors ZAE

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.

La dynamique sur cette tranche est différente de la tranche < 10 salariés :

Les entreprises de cette catégorie restent majoritairement implantées en zone d'activité.

c) Les entreprises de 50 à 199 salariés :



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCCM (entreprises de 50-249 sal.)

En ZAE Hors ZAE

Ces entreprises ne sont que 15 à être implantées dans les zones d'activité du territoire, mais accueillent 1300 emplois (30 %), ce qui est bien plus important que le nombre d'emplois dans les petites entreprises (1000 emplois en ZAE dans les entreprises de moins de 50 salariés).

Hors ZAE, seulement 3 entreprises comptent entre 50 et 199 salariés.

d) Les entreprises de plus de 200 salariés :

Ces entreprises qui rentrent dans la catégorie des établissements de taille intermédiaire¹ (ETI), ne sont que 3 implantées en zones d'activité économique. Elles accueillent 1350 salariés soit 29 % des emplois en ZAE. Les trois établissements en ZAE sont :

- Carrier à Montuel (plus de 700 salariés),
- Hexcel composites à Dagneux (plus de 400 salariés),
- Desautel à Montluel (plus de 200 salariés).

Aucun établissement de plus de 200 salariés n'est implanté hors ZAE.

1. établissements de taille intermédiaire

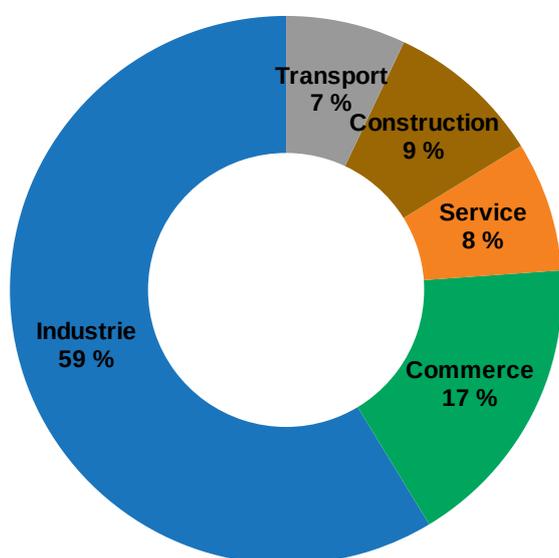


Quels secteurs d'activités au sein des zones d'activité économique à l'échelle du territoire de la 3CM ?

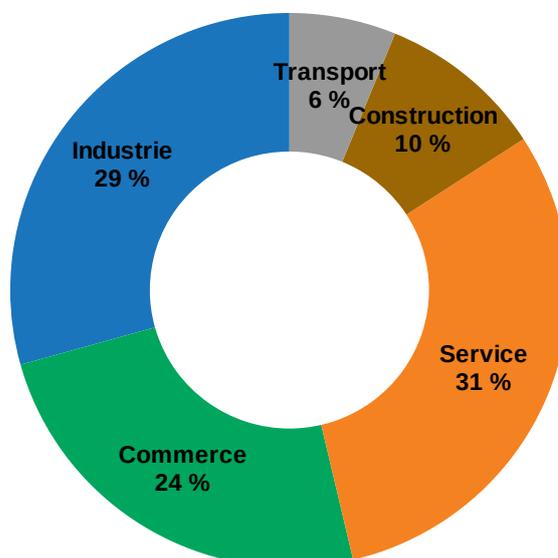
Les données fournies par la CCI permettent de classer les entreprises en 5 catégories d'activités principales : commerce, industrie, transports, services et construction.

Cette classification au sein des ZAE du territoire de la 3CM permet de conclure que l'activité principale présente en ZAE est l'industrie :

- 59 % des emplois, soit 2 740 emplois,
- 76 établissements.



Répartition des emplois



Répartition des entreprises

Les entreprises industrielles représentent 29 % de celles-ci au sein des zones d'activités mais la part des emplois qu'elles génèrent pèsent plus du double (59 %).

Les entreprises services sont les plus nombreuses (31 %) pour une part d'emplois plus faible (8 %). Il en est de même pour les 24 % d'entreprises de commerces représentant 17 % des emplois,

En comparaison avec les données du département : les entreprises en ZAE sur le territoire de la 3CM sont plus orientées dans l'industrie que la moyenne du département. 35 % des emplois en ZAE du département relèvent de l'industrie.

Existe-t'il des spécificités en matière d'activités économiques au sein des ZAE du territoire de la 3CM ?

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 3CM sur la carte située en première page de cette publication.

QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire de la 3CM se caractérise par :

- 45 % des emplois en zones d'activité, soit environ 4 600 emplois
- La principale activité présente en ZAE est l'industrie (59 % des emplois, soit 2 750 emplois – 76 établissements).
- La présence de seulement trois grands employeurs de plus de 200 salariés.





Friches

Une friche a été recensée dans l'observatoire des friches bâties du réseau foncier de l'Ain : SCI « Les Marronniers » à Montluel.

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

Sur les trois pôles de développement des ZAE définis par le SCOT, un seul reste à développer : L'extension de la ZAC des 2B.

Les deux autres pôles définis par le SCOT sont le Parc des viaducs et la ZAC des Goucheronnes qui sont terminés et en cours de commercialisation.



NOM ZAE	Communes	Superficie (ha)	Nb d'emploi	Nb d'établissements
Parc Arkéma	BALAN	85,35	256	6
Parc des Pré Seigneurs	MONTLUEL	70,87	936	91
Parc Dombes Côtière Activités	DAGNEUX	33,07	527	28
Parc les 2B	BRESSOLLES	30,20	607	63
ZAC des Viaducs	LA BOISSE	23,60	241	11
Les Goucheronnes	LA BOISSE	22,97	17	3
Parc la Plaine	DAGNEUX	20,83	965	30
Les Cèdres Bleus	NIÉVROZ	17,37	111	7
Parc Carrier	MONTLUEL	11,39	807	3
ZI Terre des princes	DAGNEUX	9,46	101	10
Parc Front de Bandière	BALAN	6,42	102	7

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