



ENJEUX

Ile-de-France

L'économie francilienne en bref



n° 253 - Septembre 2024

Environ 125 000 établissements et près de 1,4 million d'emplois dans les ZAE franciliennes

Depuis les années 1960 et le développement des premières zones d'activité économique (ZAE), de nombreuses autres ont vu le jour en Ile-de-France, notamment au cours des années 1980-1990. Elles concentrent des entreprises dont les activités peuvent aussi bien être industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques que portuaires ou aéroportuaires. Absentes de la capitale, les ZAE franciliennes n'en sont pas moins réparties aux quatre coins de la région et font partie du paysage francilien et de l'armature urbaine du Bassin parisien. Combien sont-elles aujourd'hui ? Où sont-elles établies ? Combien d'établissements sont-ils implantés dans les ZAE de la région ? Combien de salariés ces établissements emploient-ils ?

Souvent bien placées par rapport aux infrastructures de transport (desserte routière et autoroutière notamment mais aussi desserte en transports en commun, facilité de stationnement, etc.) et par rapport aux cours d'eau (la Seine mais aussi les rivières et les canaux), les zones d'activité économique (cf. « Définition ») constituent un réservoir foncier stratégique pour les entreprises franciliennes, leur offrent des conditions avantageuses (économies d'échelle, etc.) et, dans la majorité des cas, leur permettent l'exercice de leur activité sans conflit avec l'habitat (cf. « Carte 1 »).

La construction des ZAE était initialement issue d'une planification de l'État. En Ile-de-France, l'objectif était notamment de structurer des pôles économiques autour des « villes nouvelles » (Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Sénart, Évry, Saint-Quentin-en-Yvelines, etc.). La fin des années 1960 a notamment correspondu à la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP) adopté en 1965 qui a permis la création de très nombreuses ZAE. Désormais, elles sont le fruit d'opérations d'aménagement des acteurs locaux publics mais aussi d'entreprises privées.

1 320

L'Ile-de-France
compte **1 320 ZAE**.



37 000

Les ZAE franciliennes couvrent près de
37 000 hectares (soit 370 km²).

124 789

Les ZAE franciliennes
comptent
124 789 établissements.



Les ZAE franciliennes
accueillent près de
1,4 million de salariés.



1,4 MILLION



69 000

La **plus grande ZAE** d'Ile-de-France en termes d'emplois (Paris Charles-de-Gaulle) accueille près de **69 000 salariés**.

En 2024, 1 320 zones d'activité économique sont déjà présentes en Ile-de-France et une centaine d'autres sont en projet. Réparties sur une surface de près de 37 000 hectares (soit environ 3 % du territoire régional), les 1 320 ZAE franciliennes existantes accueillent quelque 125 000 établissements.

Les profils de ces 1 320 ZAE sont toutefois très hétérogènes. A titre d'exemple, la ZAE de Lieusaint - Moissy-Cramayel - Réau (en Seine-et-Marne) et la ZAE Aéroportuaires Le

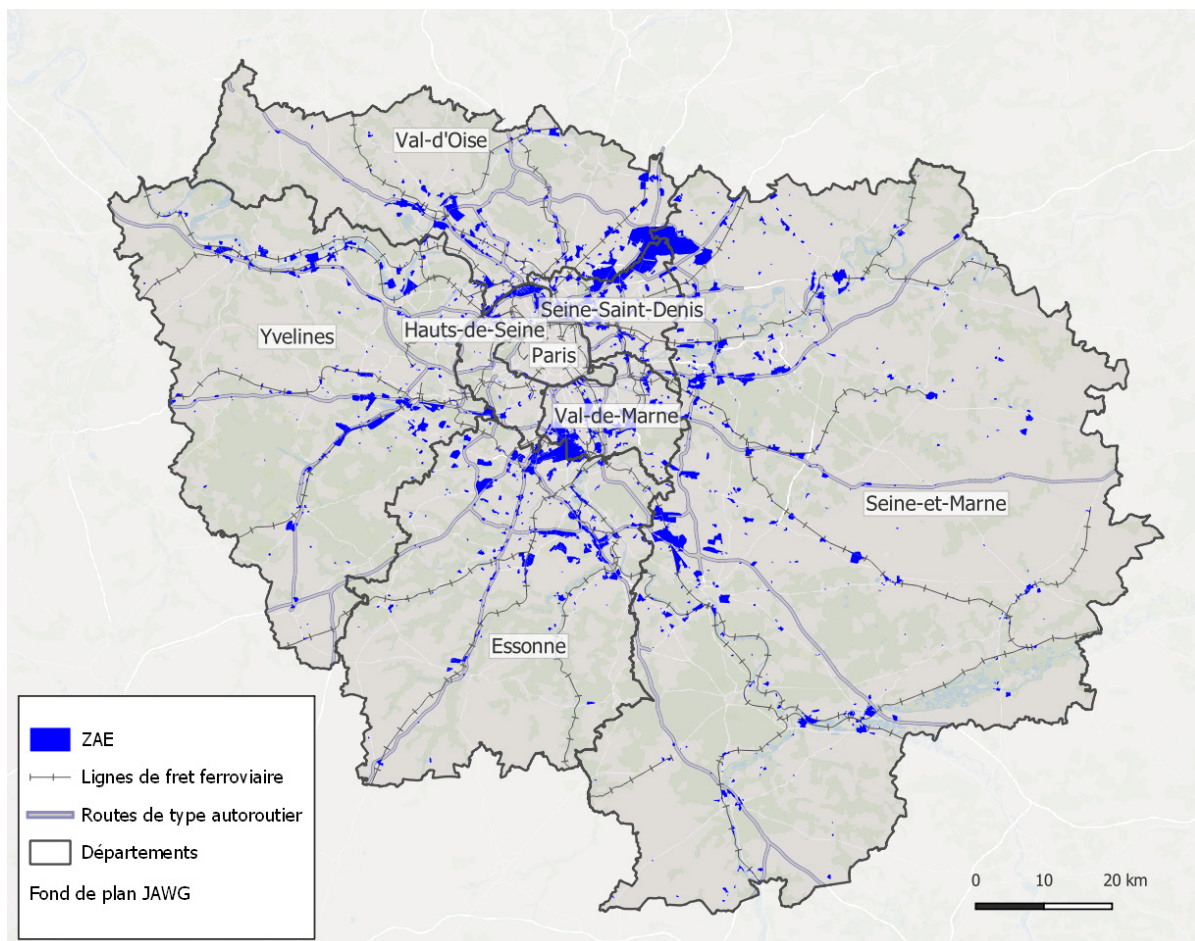
Bourget (située principalement à Bonneuil-en-France, dans le Val-d'Oise) couvrent plus de 650 hectares chacune tandis que la ZAE Le Noyer - Thomas de Varreddes et la ZAE Garenne de Villeneuve-le-Comte (toutes les deux situées en Seine-et-Marne) sont limitées à un demi-hectare. De même, alors que la ZAE Porte de Paris - Millénaire compte 2 138 établissements, d'autres zones n'en comptent que quelques-uns.

LA MAJORITÉ DES ZAE FRANCILIENNES SONT SITUÉES EN GRANDE COURONNE...

Compte tenu des superficies très différentes d'un département francilien à l'autre, les zones d'activité économique franciliennes sont sans surprise inégalement distribuées sur le territoire régional. 80,3 % d'entre elles sont situées dans les départements de la Grande couronne, la Seine-et-Marne regroupant à elle seule 29,7 % des ZAE de la région (cf. [Tableau 1](#)). A l'inverse, seulement 4,1 % des ZAE franciliennes sont situées dans les Hauts-de-Seine.

De même, 80,0 % de la surface couverte par les ZAE franciliennes est située en Seine-et-Marne, dans les Yvelines, en Essonne ou dans le Val-d'Oise. Il est à souligner que, à l'intérieur de la grande couronne, la surface couverte par les ZAE en Seine-et-Marne (11 944 hectares, i.e. 119,4 km²) est équivalente à celles des Yvelines et de l'Essonne réunies.

CARTE 1 : DES ZAE FRANCILIENNES TRÈS CONCENTRÉES AUTOUR DES AÉROPORTS ET DES AXES AUTOROUTIERS, FERROVIAIRES ET FLUVIAUX



Source : CCI Paris Ile-de-France / base zones d'activité économique 2024, IGN / BD TOPO 2022
Réalisation cartographique : CCI Paris Ile-de-France/DGASIRE/Pôle OED/Département de Géographie Economique

TABEAU 1

	Nombre de ZAE	Surface couverte par les ZAE (en hectares)	Nombre d'établissements dans les ZAE
75 – Paris	0	0	0
77 – Seine-et-Marne	392	11 944	19 485
78 – Yvelines	254	6 064	18 459
91 – Essonne	281	5 762	19 293
92 – Hauts-de-Seine	54	1 596	9 254
93 – Seine-Saint-Denis	101	2 756	24 079
94 – Val-de-Marne	105	2 973	13 424
95 – Val-d’Oise	133	5 588	20 795
TOTAL	1 320	36 684	124 789

Sources : CCI Paris Ile-de-France / base zones d'activité économique 2024, Insee / répertoire Sirene (janvier 2024)

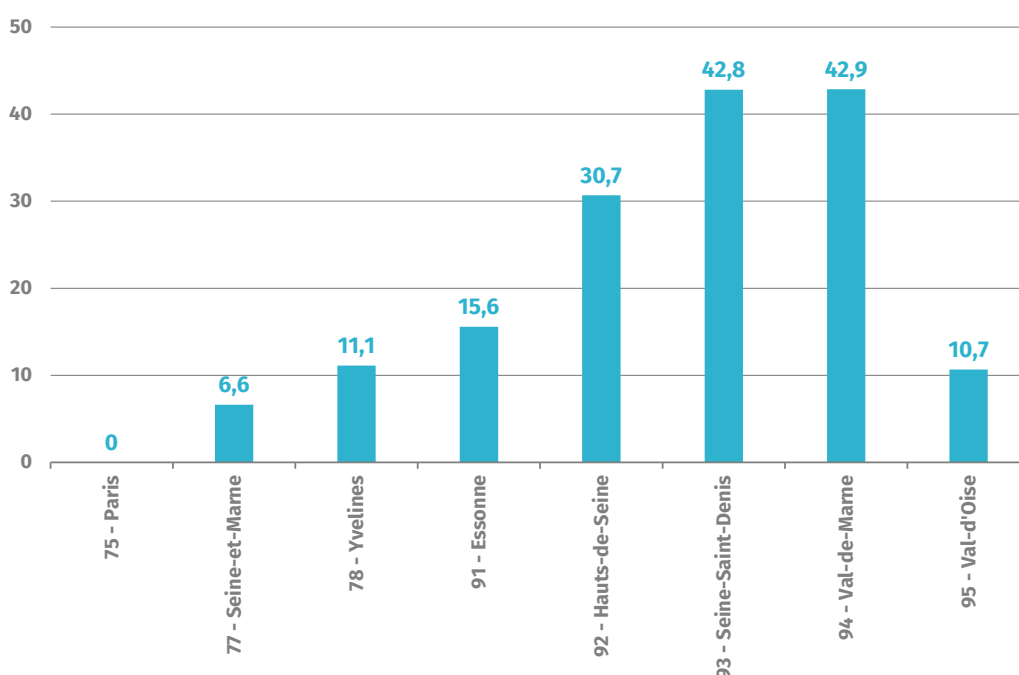
...MAIS LA DENSITÉ DE ZAE N’EN RESTE PAS MOINS TRÈS ÉLEVÉE DANS LES DÉPARTEMENTS DE LA PETITE COURONNE

Toutefois, ces écarts doivent être relativisés compte tenu de la superficie des départements de la région.

Ainsi, le nombre de ZAE pour 100 km² (cf. Graphique 1)

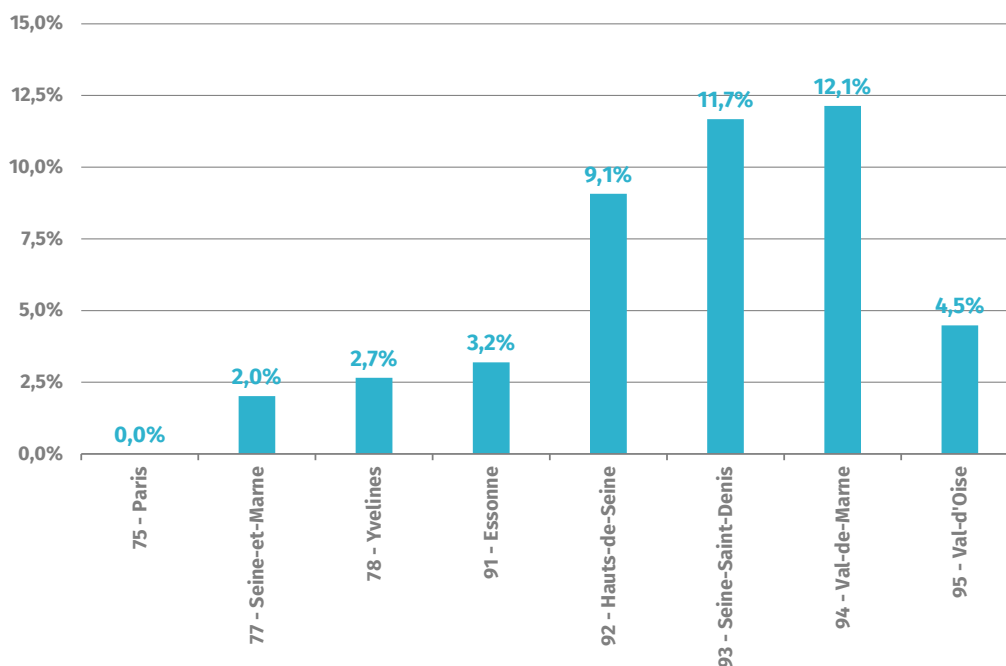
dans le Val-de-Marne (42,9) et en Seine-Saint-Denis (42,8) est notamment six fois et demie plus élevé qu'en Seine-et-Marne (6,6).

GRAPHIQUE 1 :
Nombre de ZAE pour 100 km², par département francilien
PLUS DE 40 ZAE POUR 100 KM²
EN SEINE-SAINT-DENIS ET DANS LE VAL-DE-MARNE



Source : CCI Paris Ile-de-France / base zones d'activité économique 2024

GRAPHIQUE 2 :
Part de superficie couverte par les ZAE franciliennes, par département
LA DENSITÉ DE ZAE EST TRÈS ÉLEVÉE
DANS LES DÉPARTEMENTS DE LA PETITE COURONNE



Source : CCI Paris Ile-de-France / base zones d'activité économique 2024

De même, le part de la superficie couverte par les ZAE approche les 12,0 % en Seine-Saint-Denis et dépasse même légèrement ce seuil dans le Val-de-Marne tandis qu'elle est cantonnée sous les 5,0 % dans les quatre départements de la Grande couronne et atteint à peine 2,0 % en Seine-et-Marne (cf. [Graphique 2](#)).

Les ZAE franciliennes récentes sont, de fait, physiquement plus présentes dans les zones urbaines les moins denses, là où la pression foncière est moins forte ; en Petite couronne, les plus anciennes ZAE se sont souvent faites rattrapées au fil des décennies par l'urbanisation croissante et se retrouvent par conséquent enclavées et pâtissent parfois d'une mauvaise connexion aux axes autoroutiers.

EN SEINE-SAINT-DENIS, QUELQUE 24 000 ÉTABLISSEMENTS SONT IMPLANTÉS DANS UNE ZAE

L'importance du poids des ZAE par département est également différente lorsqu'est pris en considération le nombre d'établissements.

En effet, parmi les 124 789 établissements présents dans les ZAE franciliennes, 24 079 sont situés en Seine-Saint-Denis (soit 19,3 % du total). Il s'agit ainsi du département francilien qui compte le plus grand nombre d'établissements dans ses ZAE : même si la Seine-Saint-Denis concentre de plus petits établissements, dont une large part est issue du secteur du

BTP, elle devance les quatre départements de la Grande couronne dans lesquels les ZAE hébergent, pour chacun d'entre eux, entre 18 000 et 21 000 établissements.

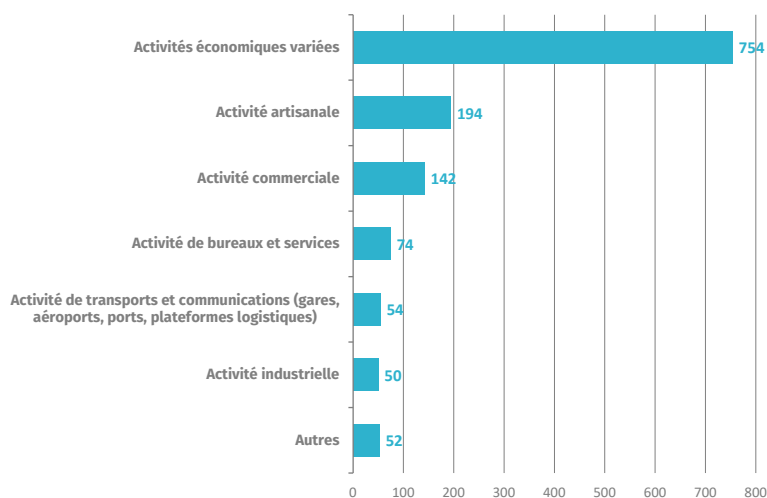
Les autres départements de la Petite couronne comptent moins d'établissements : les Hauts-de-Seine sont le seul département francilien à accueillir moins de 10 000 établissements dans les ZAE de son territoire (9 254) tandis que le Val-de-Marne en compte moins de 15 000 (13 424).

LA PLUPART DES ZAE FRANCILIENNES HÉBERGENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES VARIÉES

Parmi les 1 320 zones d'activité économique de la région, 57,1 % (soit 754 ZAE) hébergent une activité économique variée (cf. [Graphique 3](#)). Les autres sont caractérisées par une activité dominante : ainsi, 14,7 % des ZAE franci-

liennes ont une activité principalement axée sur l'artisanat, 10,8 % sont des espaces commerciaux, etc. Il est à noter que seulement 3,8 % ont une activité principalement industrielle.

GRAPHIQUE 3 :
Principale activité des ZAE franciliennes
PLUS DE LA MOITIÉ DES ZAE FRANCILIENNES
PRÉSENTE UN PROFIL ÉCONOMIQUE MULTI-ACTIVITÉS



Source : CCI Paris Ile-de-France / base zones d'activité économique 2024

Toutefois, les caractéristiques des ZAE d'Ile-de-France en termes de secteurs des établissements qui y sont implantés sont différentes. Ainsi, au plan régional, 22,2 % des établissements des ZAE font partie du secteur « commerce, restauration, hébergement et services de proximité », cette

proportion grimpe même à 27,0 % dans les Yvelines. La construction concentre quant à elle 16,7 % des établissements des ZAE franciliennes, la part de ce secteur allant jusqu'à 22,6 % en Seine-Saint-Denis tandis qu'elle est limitée à 12,0 % dans les Hauts-de-Seine (cf. [Tableau 2](#)).

TABLEAU 2

Part de quelques-uns des principaux secteurs d'activité des établissements présents dans les ZAE franciliennes

	Commerce, restauration, hébergement et services de proximité	Construction	Commerce de gros	Transports et entreposage	Industrie
75 – Paris	-	-	-	-	-
77 – Seine-et-Marne	26,0 %	16,6 %	10,0 %	7,3 %	9,1 %
78 – Yvelines	27,0 %	14,4 %	8,9 %	4,8 %	6,4 %
91 – Essonne	22,5 %	15,9 %	9,9 %	7,6 %	6,6 %
92 – Hauts-de-Seine	17,8 %	12,0 %	10,0 %	8,0 %	7,9 %
93 – Seine-Saint-Denis	17,3 %	22,6 %	16,2 %	8,1 %	6,7 %
94 – Val-de-Marne	21,5 %	13,3 %	15,3 %	8,8 %	6,0 %
95 – Val-d'Oise	22,2 %	17,1 %	10,5 %	9,2 %	7,1 %
TOTAL	22,2 %	16,7 %	11,7 %	7,7 %	7,1 %

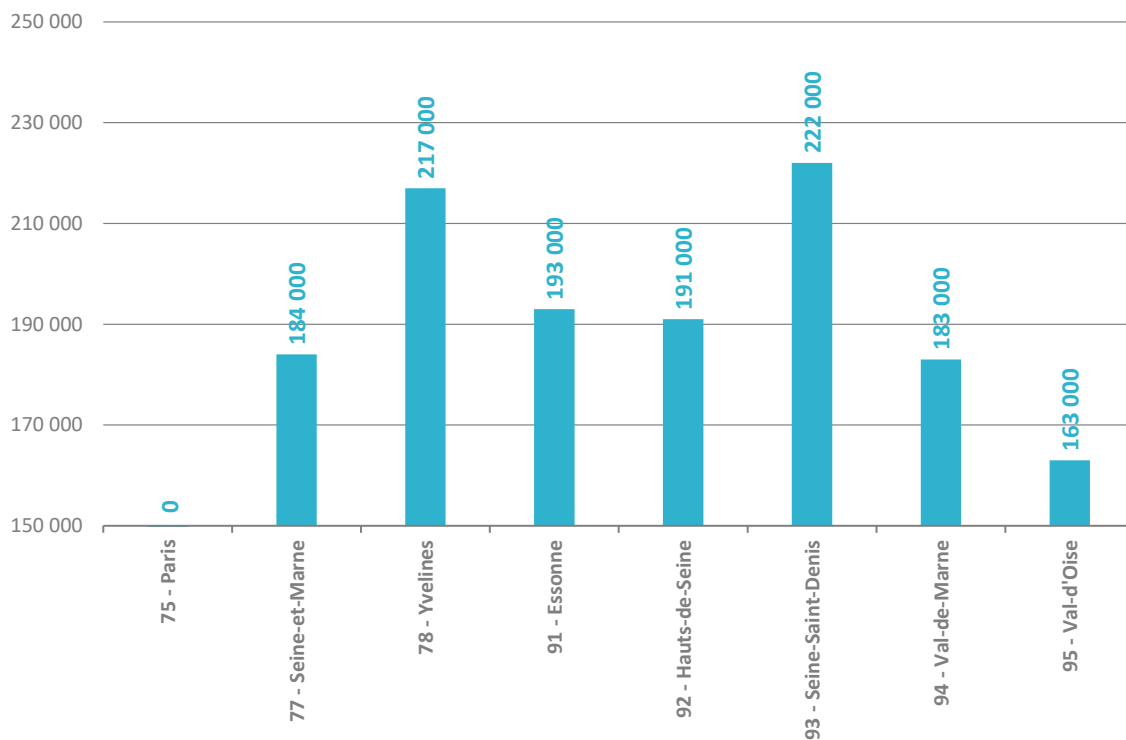
Sources : CCI Paris Ile-de-France / base zones d'activité économique 2024, Insee / répertoire Sirene (janvier 2024)

PLUS D'UN QUART DE L'EMPLOI FRANCILIEN EST CONCENTRÉ DANS LES ZAE

GRAPHIQUE 4 :

Nombre d'emplois salariés dans les ZAE franciliennes (arrondi au millier le plus proche), par département, au 1er trimestre 2024

PLUS DE 200 000 EMPLOIS DANS LES ZAE DE LA SEINE-SAINT-DENIS ET DES YVELINES



Sources : Urssaf, Dares (effectifs intérimaires)

Les 1 320 ZAE d'Ile-de-France et leurs quelque 125 000 établissements accueillent près de 1,4 million d'emplois salariés, soit plus d'un quart du total régional ; les ZAE des départements de la Seine-Saint-Denis et des Yvelines comptent notamment environ 220 000 emplois chacun (cf. [Graphique 3](#)).

20 ZAE franciliennes accueillent à elles seules plus de 20 000 emplois ; en termes de salariés, les trois plus grandes sont :

- Paris Charles-de-Gaulle (près de l'aéroport, à cheval

sur les départements de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise, près de 69 000 emplois),

- Inovel Parc Nord (sur les communes de Velizy-Villacoublay et Meudon, plus de 32 000)
- et Paris Nord II (sur l'autoroute A1, entre Paris et l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle, près de 28 000).

LES ZAE DÉSORMAIS CONFRONTÉES AU VIEILLISSEMENT

Même si une centaine de ZAE sont en projet (la ZAE des Aveniraines va, par exemple, être construite par le groupe ADP à proximité de l'aéroport d'Orly), près de la moitié des zones d'activité économique franciliennes date des années 1980-1990, la période correspondant à l'apogée de la création des ZAE ; d'autres ont même plus de 50 ans (près de 200 ZAE ont été réalisées dans la région entre 1965 et 1976).

Ainsi, certaines des ZAE franciliennes sont désormais confrontées à des problématiques de vieillissement. La dégradation, voire l'obsolescence, de certains bâtiments conduisent à une augmentation du taux de vacance, à une diminution du nombre d'établissements et d'emplois présents dans les ZAE les plus anciennes. Du fait de la pression foncière, certaines ZAE ont été reconverties en quartier mixtes, notamment dans les départements de Petite couronne.

Par ailleurs, pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi « Climat & Résilience » a défini un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050. Cet objectif imposera aux ZAE franciliennes de chercher à optimiser et densifier l'existant, de remobiliser les friches et les locaux vacants, etc.

Repenser, voire réinventer le modèle des zones d'activité économique constitue donc aujourd'hui un enjeu essentiel pour qu'elles continuent à contribuer au développement économique régional ; dans cette optique, le modèle de la

ZAE de Courtaboeuf (Les Ulis), qui mène depuis plus d'une dizaine d'années une politique visant à dynamiser cette zone, pourrait servir d'exemple à suivre. Plus globalement, les résultats du plan de transformation des zones commerciales (la zone d'activité La Croix-Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois, en Essonne, fait notamment partie des lauréats de l'appel à projets) lancé par l'Etat en septembre 2023 seront particulièrement riches en enseignements.

Mickaël LE PRIOL
(rédaction achevée le 20 août 2024)
mlepriol@cci-paris-idf.fr

Remerciements : le Crocis adresse ses plus vifs remerciements à Lisa WOLFF du département de géographie économique de la CCI Paris Ile-de-France pour la préparation des données ayant servi aux différentes analyses de cette publication et pour la réalisation de la carte y figurant.

Définition

Zone d'activité économique (ZAE) : il n'existe pas de définition précise de ce qu'est une zone d'activité économique. La CCI Paris Ile-de-France s'appuie sur les derniers textes réglementaires – notamment l'article 220 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (loi dite « Climat & Résilience ») – pour définir une ZAE comme étant « une concentration spatiale d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires ». Afin de délimiter les périmètres des ZAE franciliennes, la CCI Paris Ile-de-France se base sur les périmètres des documents d'urbanisme dédiés aux activités économiques et sur son expertise locale.

POUR EN SAVOIR PLUS

→ [Cartographie interactive des zones d'activité économique franciliennes sur le site de la CCI Paris Ile-de-France : https://www.cci-paris-idf.fr/fr/prospective/crocis/zones-activite-economique](https://www.cci-paris-idf.fr/fr/prospective/crocis/zones-activite-economique)

- [« Comment conforter le rôle essentiel des quartiers d'activités dans l'économie francilienne ? Recommandations pour soutenir le dynamisme des Zones d'activités économiques \(ZAE\) », CCI Paris Ile-de-France, septembre 2018 : https://www.cci-paris-idf.fr/fr/prospective/ZAE-Ile-de-France](https://www.cci-paris-idf.fr/fr/prospective/ZAE-Ile-de-France)
- [« Les zones d'activités au cœur de cinquante ans d'aménagement de l'Île-de-France », Institut Paris Region, Note rapide n°946, juin 2022 : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack3/Etude_2811/NR_946_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack3/Etude_2811/NR_946_web.pdf)

Directeur de la publication : Stéphane FRATACCI
Directeur de la rédaction : France MOROT-VIDELAINE
Rédactrice en chef : Julien Tuillier
Maquette et mise en page : Nathalie PAGNOUX
Reproduction autorisée à la condition expresse de mentionner la source
Copyright photo : ©Copilot
Dépot légal : Septembre 2024
ISSN : 1266-3255

CROCIS de la CCI Paris Ile-de-France
27 avenue de Friedland - 75382 PARIS cedex 08
e-mail : crocis@cci-paris-idf.fr

Retrouvez toutes nos publications sur www.crocis.cci-paris-idf.fr

Suivez nous sur X @CROCIS_CCI_IDF

Responsable : Julien TUILLIER

Industrie - Démographie d'entreprises - Enquêtes : Yves BURFIN

Conjoncture - Benchmark européen - Tourisme : Mickaël LE PRIOL

Services - Commerce - Développement durable : Bénédicte GUALBERT

Veille économique : Marielle GUERARD, Charlotte BIZIEUX

PAO - Multimédia : Nathalie PAGNOUX

Administration - Secrétariat : Isabelle BURGOT



Un centre d'observation de

