



AUCAME
Caen Normandie

OBSERVATOIRE
ECONOMIE
Septembre 2017

Les zones d'activités économiques de Caen la mer

État des lieux



Septembre 2017

Sommaire

INTRODUCTION	3
DONNÉES GÉNÉRALES DES ZAE DE CAEN LA MER	4
Qu'est-ce qu'une ZAE ?	4
La gestion des ZAE	6
Un phénomène urbanistique récent	8
Quel avenir pour les ZAE ?	9
LES DONNÉES ÉCONOMIQUES SUR LES ZAE DE CAEN LA MER	10
Une concentration des emplois périphériques	10
Des vocations économiques hétérogènes	14
L'OCCUPATION DU SOL DANS LES ZAE DE CAEN LA MER	15
Des territoires peu denses	15
Du foncier potentiellement disponible	18
Des locaux en friche	19
CONCLUSION	20

Directeur de publication : Patrice DUNY

Réalisation & mise en page : Aucame

Contact : paul.andre@aucame.fr



Les zones d'activités économiques (ZAE) font partie du paysage urbain français. Ces zones se trouvent généralement en périphérie des villes et sont dédiées aux activités économiques. Leur nombre oscillerait entre 24 000 et 32 000, répartis sur environ 450 000 hectares, reflétant ainsi une offre parfois pléthorique et diffuse sur l'ensemble du territoire.

Cette note d'observation nous permet de faire un état des lieux de ces zones dédiées à l'activité économique sur le territoire de la Communauté urbaine Caen la mer.

Méthodologie

L'AUCAME s'est doté d'un observatoire économique pour mener ses grands travaux et le suivi de ses études, notamment ceux relatifs au SCoT ou encore au futur PLUI. A cet effet, un observatoire des zones d'activités économiques (ZAE) a été créé par l'agence en octobre 2015, grâce à nos différents partenaires : URSSAF de Basse-Normandie, CCI de Caen Normandie, CRCI de Normandie, MSA des Côtes Normandes, ainsi que les services de l'Etat.

Il s'agit d'un outil partenarial pérenne d'observation de l'activité économique pour suivre les évolutions des ZAE sur le territoire. L'observatoire a conduit à constituer une base d'établissements ainsi qu'une caractérisation du foncier sur ces entités, dont l'analyse permet de caractériser l'économie du territoire de la Communauté urbaine de Caen la mer.

Données générales des ZAE de Caen la mer

QU'EST-CE QU'UNE ZAE ?

Nous pouvons définir la notion de zones d'activités économiques (ZAE) à partir de celle donnée par le CERTU* :

ZAE : « zone délimitée de regroupement d'activités économiques ayant comme caractéristique commune de se situer sur un terrain aménagé initialement par un maître d'ouvrage qui l'a cédé ou loué aux entreprises implantées. »

Les zones d'activités économiques n'ont pas de définition juridique fixée, elles sont donc identifiées à partir d'un aménagement commun. Elles sont créées à partir d'un montage opérationnel, qui est généralement défini par une zone d'aménagement concertée ou un simple permis d'aménager, puis elles figurent dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux. Compte tenu des problèmes de définition

qui les concernent, il est souvent délicat de quantifier le nombre de ZAE en France et sur les territoires.

En ce qui concerne le territoire de la communauté urbaine Caen la mer, nous avons identifié 92 zones d'activités économiques.

La grande majorité de ces ZAE est localisée en première couronne périphérique caennaise, notamment sur la frange est de l'agglomération caennaise. Il s'agit donc des sites que l'on peut qualifier de monofonctionnels car essentiellement dédiés à l'activité économique. Leur localisation se réalise à partir des documents d'urbanisme ou des périmètres opérationnels retenus pour l'aménagement de ZAC ou de lotissement.

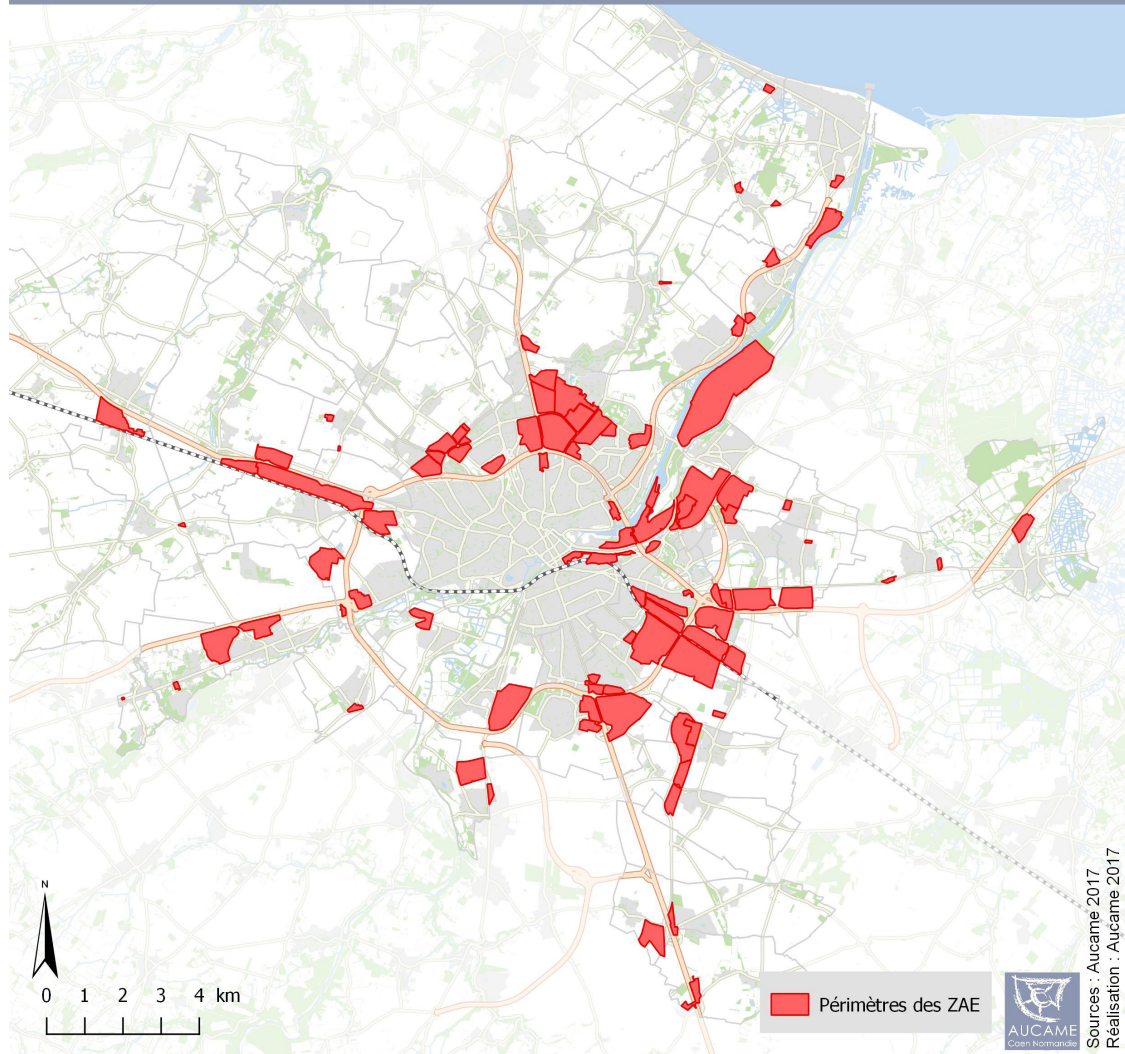
* Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques.

Nom de la ZAE	Commune(s)	Surface en hectares
ZI Caen-Canal	Blainville-sur-Orne	253,50
ZAC du plateau (Normandial + Campus Effiscience)	Colombelles	111,49
ZA Carpiquet	Carpiquet	102,29
Z.A.C Object'Ifs Sud	Ifs	101,97
Zone industrielle Mondeville Sud	Mondeville, Cormelles le royal, Gretheville	101,56
Z.I Espérance	Cormelles-le-Royal	98,17
Z.A.C de Fleury sur Orne	Fleury-sur-Orne	78,90
Pôle Santé Formation	Caen	64,36
PA des Rives de l'Odon	Verson /Mouen	59,46
Z.A de l'Etoile	Mondeville	52,59
CITIS	Hérouville-Saint-Clair	52,25
Zone Portuaire Mondeville	Mondeville	49,42
ZA du Martray	Giberville	49,34
ZA EOLE2	Soliers	47,65
Z.A Henri Spriet	Mondeville	46,00
Espace Cardonville	Bretteville l'Orgueilleuse	43,84
ZA Le Clos Neuf	Démouville	43,77
Quartier Koenig	Bretteville-sur-Odon	42,74
Z.A Lazzaro	Colombelles	42,57
Z.I Mont Coco	Caen	41,64
Zone d'Activités d'Hérouville	Hérouville-Saint-Clair	40,62
PA Porte de la Suisse Normande	Saint-André-sur-Orne	39,36
Z.A.La Grande Plaine	Bretteville-sur-Odon	38,24
ZI de Rocquancourt	Rocquancourt	37,28
GANIL	Caen	35,64
ZA du Maresquier	Ouistreham	34,87
Z.A Charles de Coulomb	Mondeville	34,25
Parc d'activités Croix Vautier	Rots	31,75
La Mesnillière	Verson	30,48
Z.I de la Sphère	Hérouville-Saint-Clair	27,38
ZAC Montalivet	Caen	27,36
ZI du Chemin Vert	Caen	26,80

Nom de la ZAE	Commune(s)	Surface en hectares
Decathlon Village	Mondeville	25,43
Parc d'activités Rocade Sud	Ifs	21,41
ZI de la Sablonnière	Rots	21,16
Espace Entreprises	Saint-Contest	20,22
Z.A Vallée Barrey	Mondeville	19,84
ZA Troarn	Troarn	19,83
Nouveau bassin	Caen / Mondeville	19,81
ZAC du Campus Technologique	Colombelles	19,58
ZA de Bourguebus	Bourguebus	19,43
ZAC Le Long Cours	Louvigny	17,26
ZA Eole	Bourguebus	16,91
Z.A Les Forques	Bretteville-sur-Odon	16,01
ZA Les Bréholles	Soliers	15,37
ZA de la Folie Couvrechef	Caen	14,12
Z.I Nord	Giberville	13,50
Parc d'activités de la Folie Couvrechef	Caen	12,51
Zone artisanale de la Dronnière	Ifs	12,38
ZA Blainville	Blainville-sur-Orne	11,97
Z.A Le Clos de la Tête	Giberville	11,19
ZA de la Bijude	Biéville-Beuville	11,11
ZI Caen Nord-Est	Caen	10,08
Espace Charlotte Corday	Mondeville	10,00
Clos de la Hogue	Bénouville	9,75
Z.A de Calix (Mondeville)	Mondeville	9,48
Z.A Est Mondeville	Mondeville	9,46
ZA du Clos Barbey	Saint-Contest	9,30
Z.A Porte Sud Ifs	Ifs	9,26
Cité artisanale d'Hérouville	Hérouville-Saint-Clair	9,11
Parc Athéna	Saint-Contest	9,00
Zone commerciale	Ifs	8,98
Centre Commercial Val Saint-Clair	Hérouville-Saint-Clair	8,90
ZA de Garcelles-Secqueville	Garcelles-Secqueville	8,15
ZA de Calix	Hérouville-Saint-Clair	7,71
Péricentre	Caen	6,90
Zone commerciale d'Ouistreham	Ouistreham	6,24
ZAC du Grand Clos	Saint-André-sur-Orne	5,75
ZA des Métiers	Cormelles-le-Royal	5,15
ZA de l'Intendance	Eterville	4,90
Zone commerciale sud	Bénouville	4,70
ZA de la Porte d'Espagne	Cormelles-le-Royal	4,61
ZA Grentheville	Grentheville	4,33
Zone commerciale	Colleville-Montgoméry	3,99
Z.A La Vanière	Cuverville	3,60
Zone artisanale	Colleville-Montgoméry	3,57
Zone Portuaire d'Hérouville	Hérouville-Saint-Clair	3,15
ZA d'Authie	Authie	3,09
Village artisanale de la Folie Couvrechef	Caen	2,99
ZA Route de Lirose	Sannerville	2,81
ZA de la Baulue	Bretteville-sur-Odon	2,69
ZA du Vieux Clos	Sannerville	2,63
ZAC La Vallée Barrey	Mondeville	2,60
ZA Mouen	Mouen	2,16
ZA de St Contest	Saint-Contest	1,96
ZA des Jardinets	Saint-Aubin d'Arquenay	1,84
ZA des Deux Pierres	Biéville-Beuville	1,42
ZA Le Marcelet	Saint-Manvieu-Norrey	1,16
ZA les Marvilles	Démouville	1,14
ZA des Métiers	Authie	0,64
ZAC Orée du Golf	Epron	0,00

Source : Aucame

Zones d'activités économiques de Caen la mer



LA GESTION DES ZAE

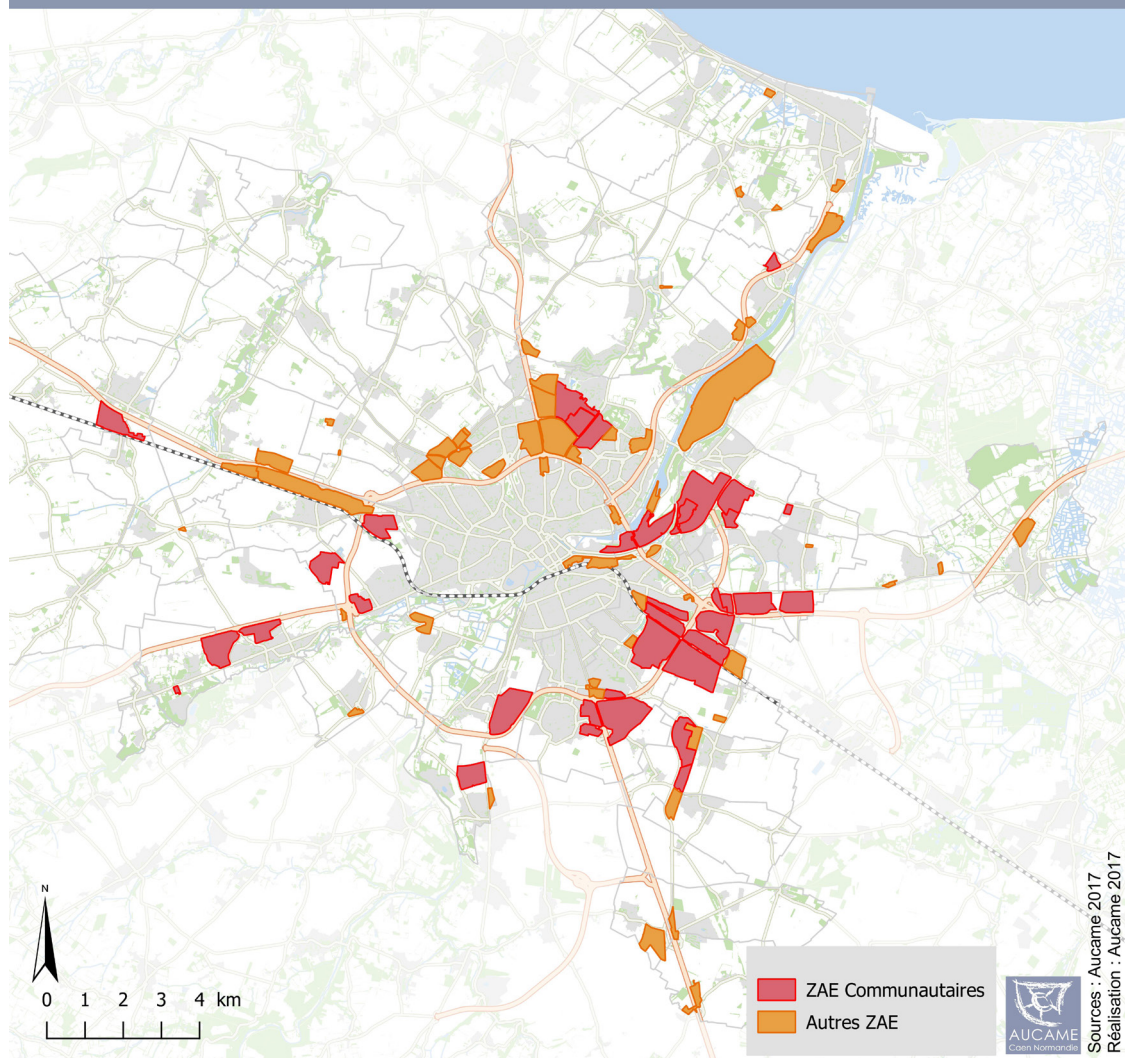
Les collectivités territoriales et leurs groupements disposent, aujourd'hui, de plusieurs leviers d'intervention : les aides aux entreprises, qui peuvent prendre la forme d'exonérations, de subventions, la participation au financement des entreprises ; l'offre foncière, avec la création de zones d'activités, la création d'infrastructures spécifiques destinées à l'accueil des entreprises, la mise en place de prestations de conseil à direction des entreprises... Ces leviers peuvent intervenir dans des secteurs variés : l'industrie, le commerce, l'ar-

tisanat, l'agriculture ou encore l'économie sociale et solidaire*.

La compétence « zone d'activités économiques » relève des actions obligatoires des communautés d'agglomération et des communautés urbaines. Une différence notable existe ; seule la communauté urbaine récupère, de droit, toutes les ZAE de son territoire. Les communautés d'agglomération obtiennent uniquement la gestion des ZAE par délibération en accord avec la commune. Il s'agit donc d'une action partagée

* Source : www.senat.fr

Zones d'activités économiques communautaires de Caen la mer



entre l'échelon communautaire et l'échelon communal. Pour les communautés de communes, seules celles faisant application du régime de la taxe professionnelle unique doivent exercer une compétence en matière de ZAE. Il ne s'agit pas d'une obligation fixée par les textes pour les communautés de communes qui utilisent la fiscalité additionnelle.

En juillet 2017, **36** zones d'activités économiques, dont les périmètres sont localisés sur la carte ci-dessus, sont communautaires et gérées directement par l'EPCI de Caen la mer. Mais le passage récent en communauté urbaine devrait acter le transfert de

l'ensemble des ZAE du territoire à l'EPCI.

La collectivité est en droit de concéder, sur une période donnée, la gestion et la commercialisation de ses ZAE à un autre acteur. C'est notamment le cas sur la communauté urbaine Caen la mer avec des ZAE qui sont gérées par les sociétés d'économie mixte (SEM) locales.

Les SEM sont en effet compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ainsi que toutes autres activités d'intérêt général.

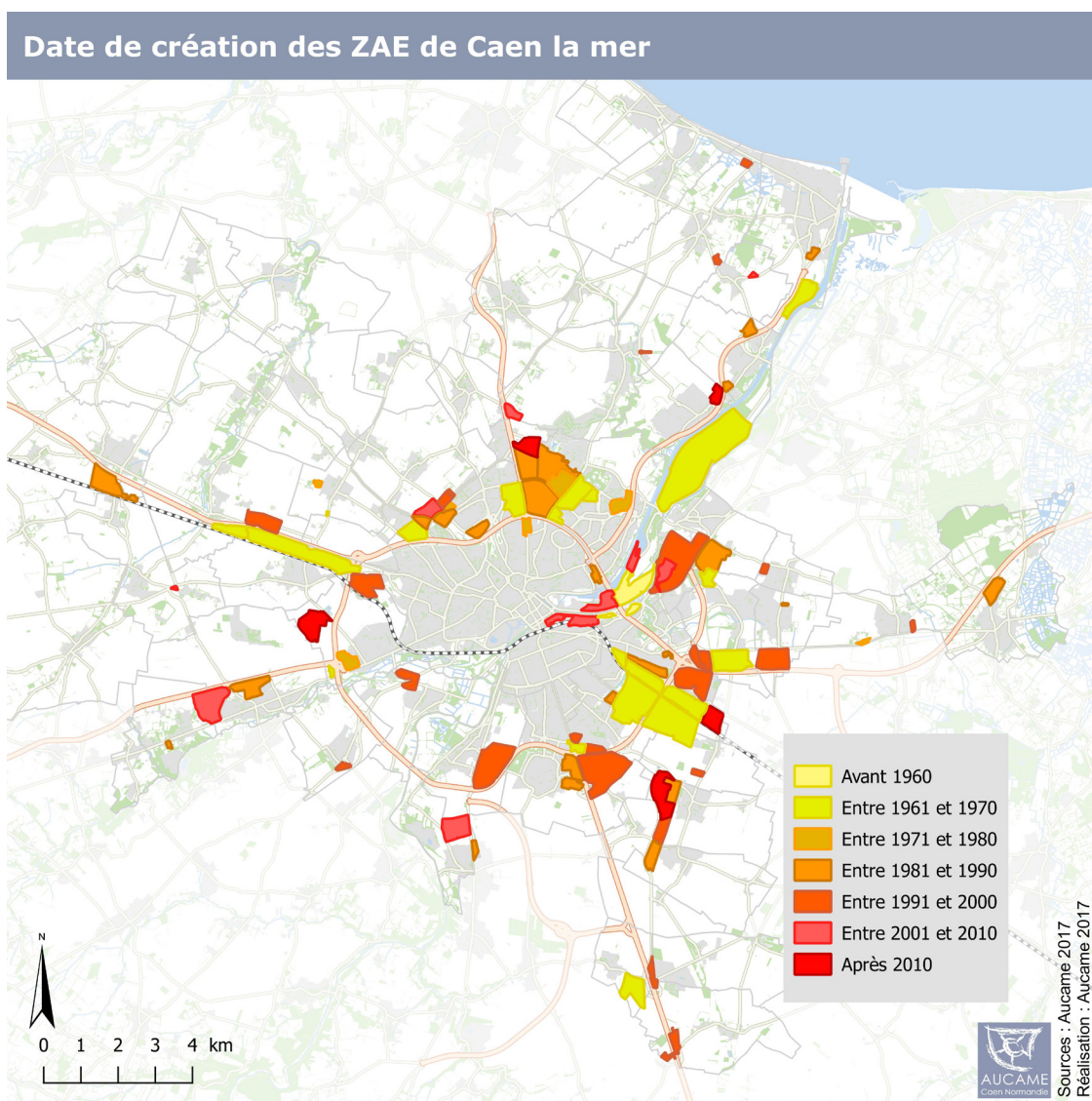
UN PHÉNOMÈNE URBANISTIQUE RÉCENT

Le développement des zones d'activités économiques est un phénomène assez récent en urbanisme qui a évolué conjointement au développement de l'industrie automobile.

Les zones d'activités sont donc nées dans les années 1950/1960. Cependant, leur essor provient essentiellement de celui des collectivités territoriales et des prises de compétences successives liées au processus de décentralisation et à l'intercommuna-

lité à partir des années 1980. A partir de cette période, les collectivités obtiennent les compétences en matière d'urbanisme et d'occupation des sols en remplacement de l'Etat et peuvent donc développer leurs territoires.

Afin de constituer cette cartographie, nous avons récupéré les dates d'aménagement des ZAE. A défaut, nous avons utilisé la base de données « Extension du Tissu Bâti » (ETB) qui est une base cartographique construite par l'EPF Normandie, en partenariat avec la Région, qui permet de caractériser la période de construction du bâti en question.



Les premières grandes ZAE ont été aménagées dans les années 1960 à proximité de la voie ferrée et du canal. Les suivantes ont été aménagées le long du périphérique existant puis du périphérique sud après sa création. Les ZAE les plus récentes, moins étendues, ont été positionnées plutôt en périphérie, dans une optique de recherche de foncier.

Au total, **29 ZAE** de la communauté urbaine Caen la mer auront **plus de 40 ans en 2020**.

QUEL AVENIR POUR LES ZAE ?

Pendant de nombreuses années, les principes d'aménagement de ces zones sont restés sensiblement les mêmes : une localisation en périphérie permettant une disponibilité importante de foncier à des prix attractifs, une accessibilité essentiellement routière et une séparation des fonctions (habitat, travail, circulation) ont produit de véritables enclaves économiques.

Aujourd'hui et demain, les ZAE seront confrontées au risque de leur obsolescence notamment avec le phénomène de « désinustrialisation » que connaît notre pays mais également la crise économique qui engendre des friches bâties importantes. Ce phénomène est aussi transposable aux activités commerciales aujourd'hui. Si les ZAE créées dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix sont les premières concernées par la requalification et l'obsolescence, celles aménagées dans les années deux mille et deux mille dix seront confrontées au même problème.

Les nouvelles normes environnementales pour les entreprises ainsi que le raccourcissement des cycles de l'innovation et des délais de mise sur le marché favorisent une relative proximité entre lieux d'innovation et de production, et donc un retour plus urbain de ces entreprises. La question de l'avenir de ces aménagements est donc un élément à prendre en compte dès à présent.



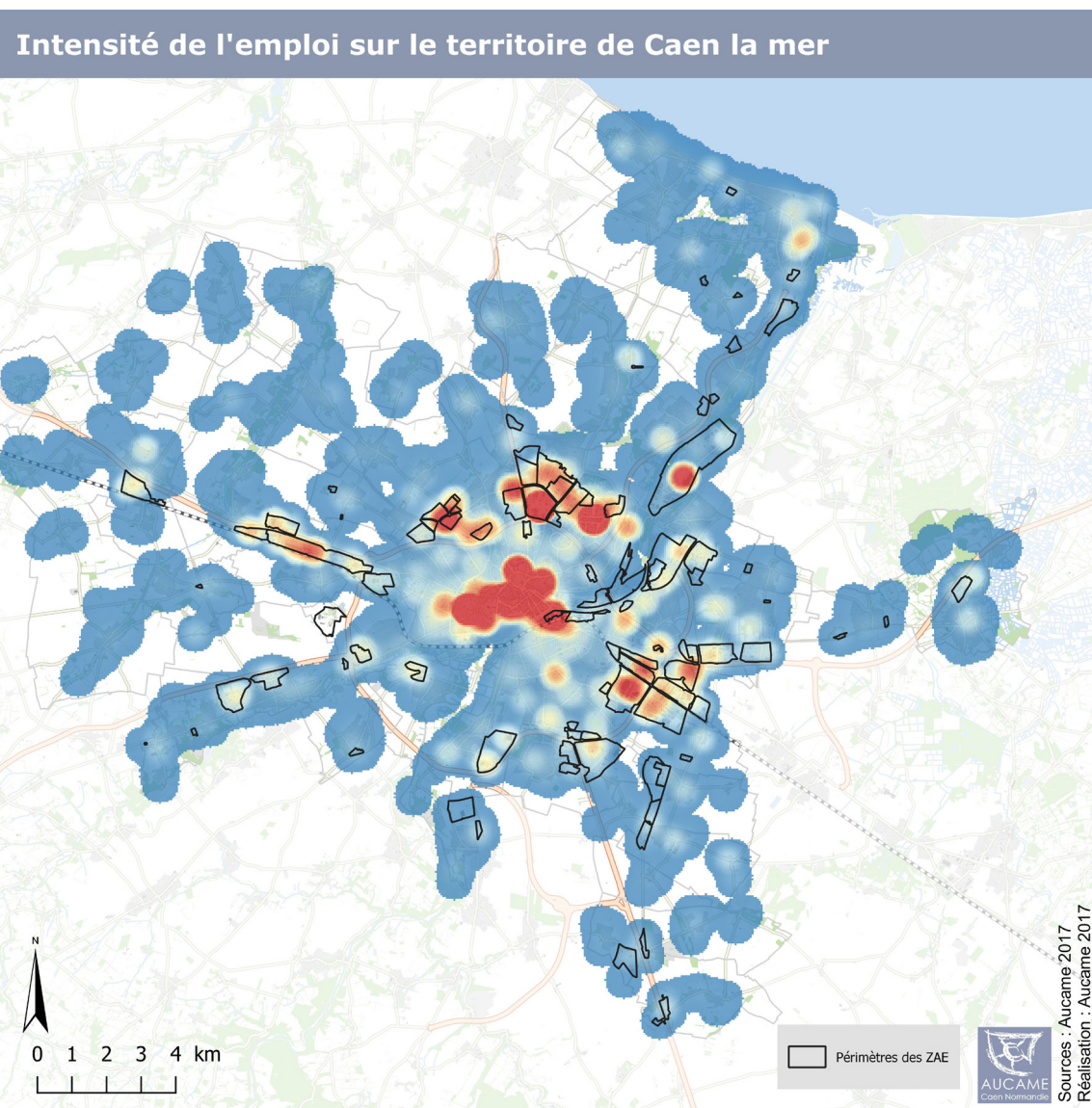
Photos : Aucame

Les données économiques sur les ZAE de Caen la mer

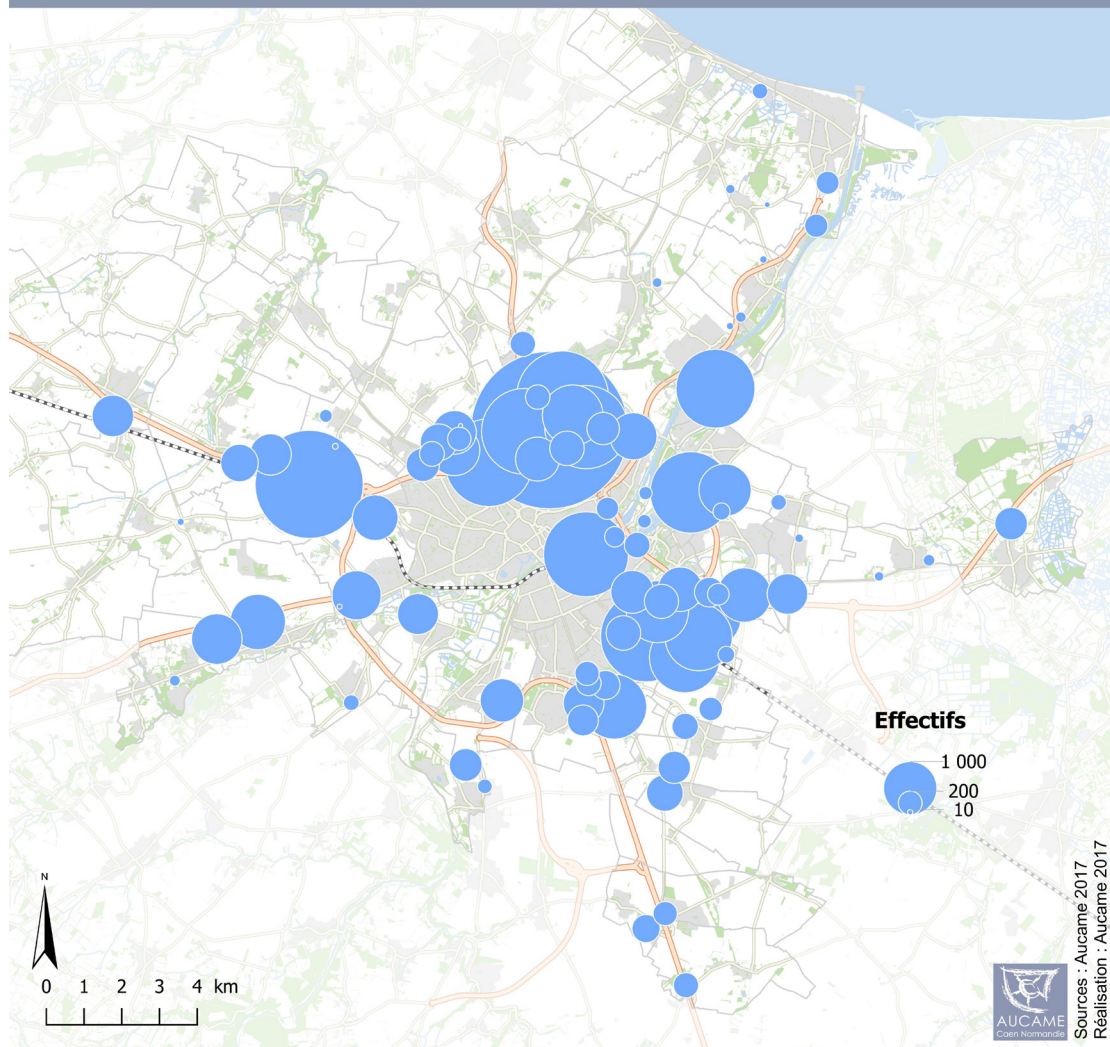
UNE CONCENTRATION DES EMPLOIS PÉRIPHÉRIQUES

L'ensemble des ZAE de Caen la mer concentre environ **66 000 emplois** soit environ **46 %** de l'emploi salarié total de la communauté urbaine Caen la mer.

La carte suivante représente l'intensité d'emplois sur le territoire. Plus la zone est rouge, plus la concentration d'emplois est importante. Hors centre-ville de Caen, les emplois périphériques sont majoritairement concentrés sur ces zones.



Effectifs des zones d'activités économiques de Caen la mer



Les périmètres des ZAE étant définis à travers des aménagements communs, nous avons regroupé les ZAE limitrophes qui ont une cohérence d'accessibilité afin de constituer des pôles d'emplois à l'échelle de la communauté urbaine.



LA RÉPARTITION DES SALARIÉS PAR ZAE

En moyenne **720** salariés / ZAE
pour **66 000** emplois au total.

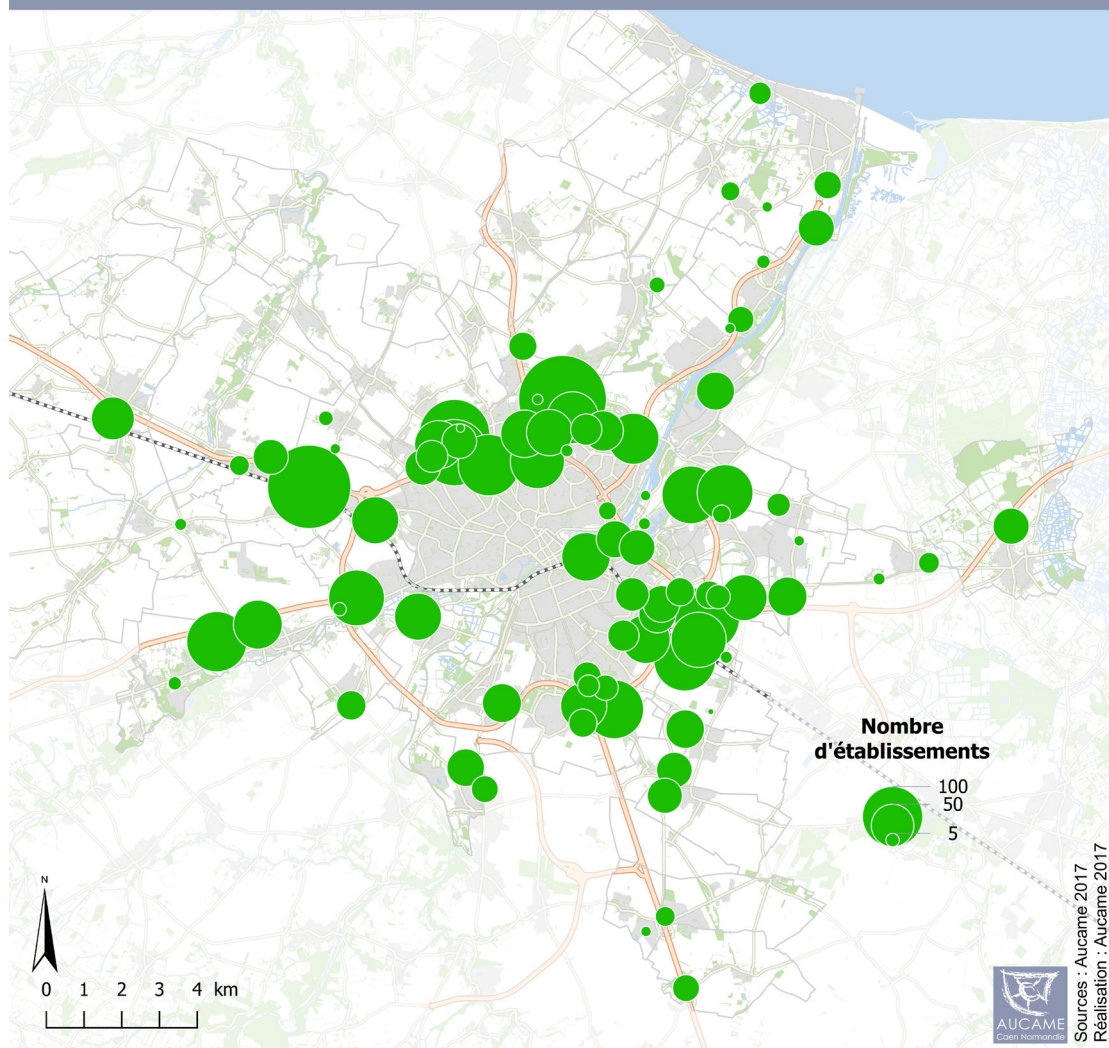
Ces salariés des ZAE sont localisés dans trois pôles principaux :

- Le Plateau Nord de Caen et Hérouville St-Clair
- Le quadrant sud-est
- Le pôle de Carpiquet

La répartition du nombre d'emplois par ensemble d'activités

Nom ZAE	Nom de l'ensemble	Nombre d'emplois
Péricentre Pôle Santé Formation Z.I Mont Coco CITIS GANIL	Plateau Nord	15 177
Z.I de la Sphère Cité artisanale d'Hérouville Zone d'Activités d'Hérouville ZI Caen Nord-Est	Route de Lion-sur-Mer	4 529
ZI Caen-Canal	ZI Caen-Canal	2 195
ZAC du Campus Technologique ZAC du Plateau Z.I Nord Z.A Lazzaro	Colombelles	3 404
Z.A Est Mondeville Z.A Le Clos de la Tête ZA du Martray ZA Le Clos Neuf	Route de Rouen	2 107
Z.A Vallée Barrey Z.A Charles de Coulomb Espace Charlotte Corday	Vallée Barrey	2 424
Z.A de l'Etoile Z.A Henri Spriet Decathlon Village	Pôle commercial Mondeville	3 348
ZA des Métiers Z.I Espérance Zone industrielle Mondeville Sud	Pôle industriel Cormelles/Mondeville	5 072
ZA Grentheville ZA EOLE 2 ZA Les Bréholles ZA Eole ZA de Bourguébus	Pôle Soliers/Bourguébus	1 284
ZA de la Porte d'Espagne Zone commerciale Z.A Porte Sud Ifs Parc d'activités Rocade Sud Zone artisanale de la Dronnière Z.A.C Object'Ifs Sud	Porte d'Espagne	3 141
La Mesnillière PA des Rives de l'Odon	Pôle de Verson	1 992
ZI de la Sablonnière Parc d'activités Croix Vautier ZA Carpiquet Z.A La Grande Plaine	Pôle de Carpiquet	5 954
ZA de la Folie Couvrechef	Folie-Couvrechef	2 707
ZA de St Contest Village artisanale de la Folie Couvrechef Parc Athéna Parc d'activités de la Folie Couvrechef Espace Entreprises ZA du Clos Barbey ZI du Chemin Vert	Pôle de Saint-Contest	2 871

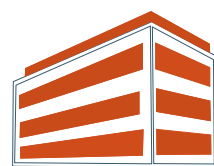
Nombre d'établissements des ZAE de Caen la mer



Le tableau, ci-contre, indique le nombre d'emplois pour les 14 « pôles » de plus de 1 000 salariés.

Le nombre d'établissements présents sur une ZAE dépend majoritairement de la vocation de cette dernière. En effet, les activités de services, tertiaires ou encore commerciales utilisent moins de foncier de manière générale que les activités industrielles ou logistiques.

Le nombre d'établissements par ZAE est donc plus important sur les ZAE du Plateau Nord ou de Mondeville.



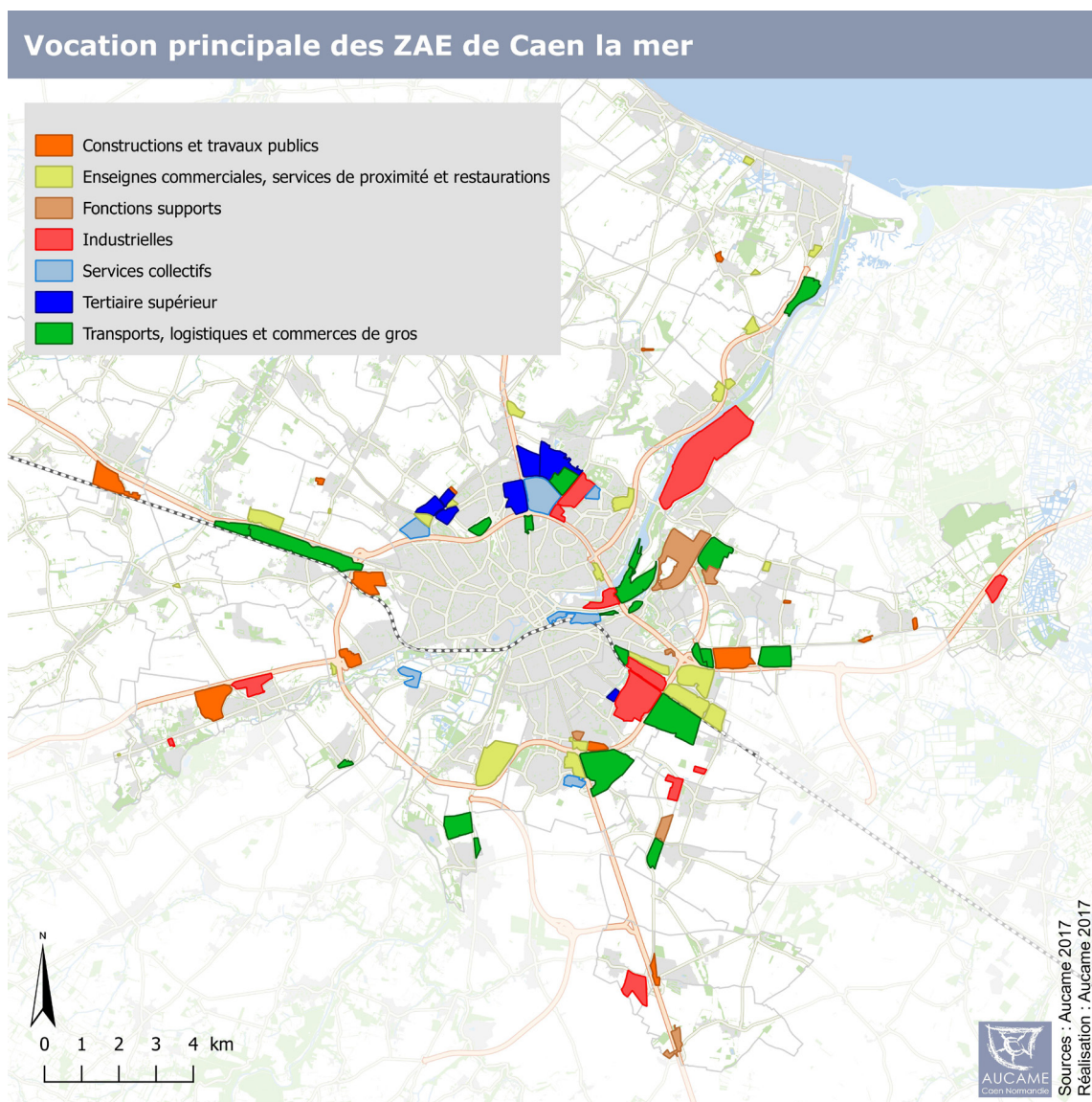
CHIFFRES-CLÉS

En moyenne **40** établissements / ZAE
pour **3 500** établissements au total.

DES VOCATIONS ÉCONOMIQUES HÉTÉROGÈNES

A partir des codes Naf de l'INSEE, qui permettent de caractériser l'activité principale de l'entreprise ou de l'association, déclinés en **732 postes** dans notre base de données, nous avons pu identifier les vocations principales par ZAE comme le montre la carte ci-dessous. La vocation est donc définie à partir du nombre de salariés le plus important dans une des six classes de notre nomenclature.

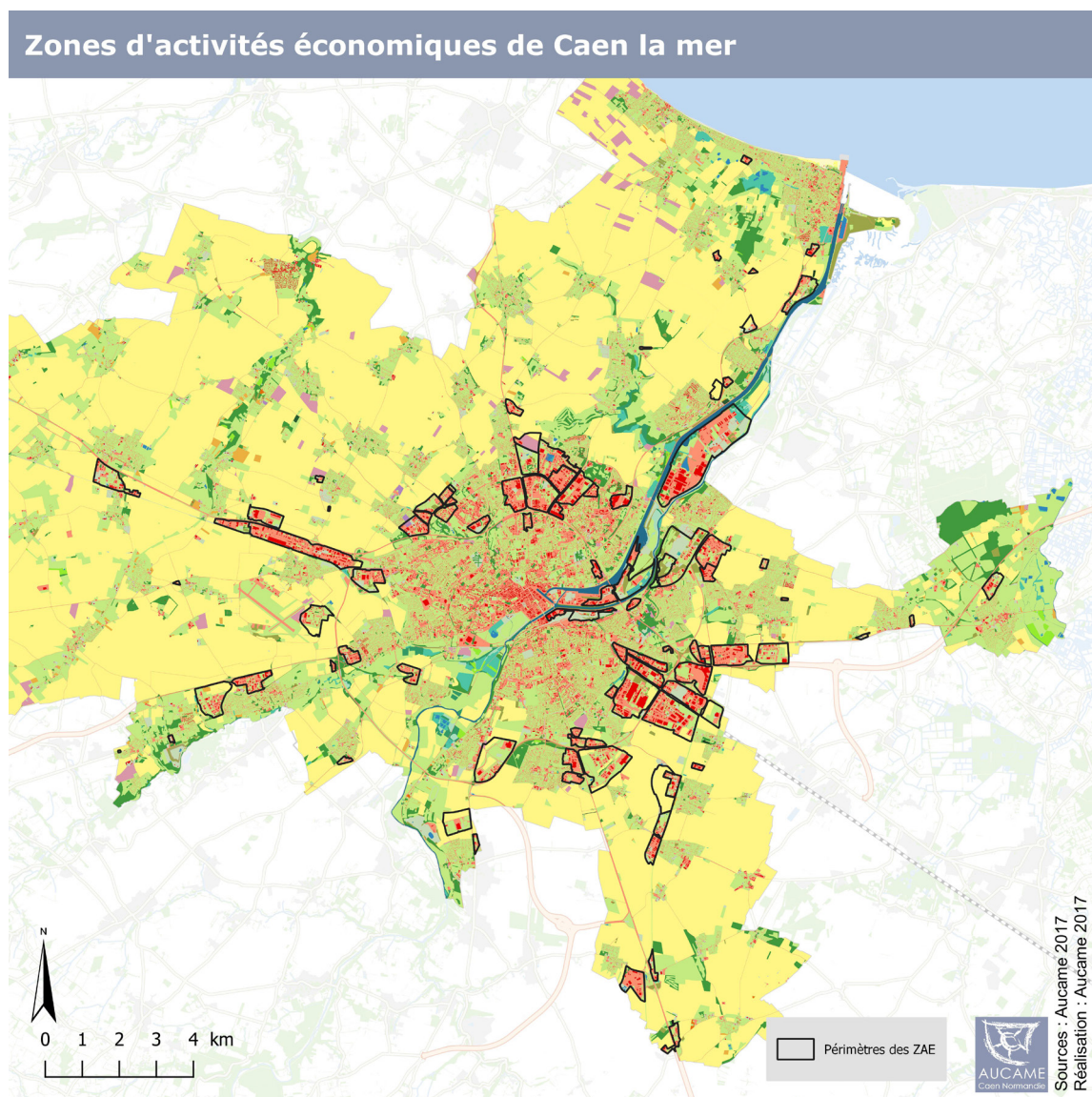
Cette carte nous montre que les activités sont très hétérogènes sur le territoire de Caen la mer même si quelques logiques d'implantation sont visibles. Les activités commerciales sont situées sur le quadrant sud-est ainsi que sur la zone de la Croix Vautier. Les activités tertiaires et de services se situent majoritairement sur le Plateau Nord. Enfin, les activités industrielles et logistiques sont, elles, implantées sur l'ensemble du territoire.



DES TERRITOIRES PEU DENSES

A partir du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2012, qui est un inventaire exhaustif de la couverture bio-physique de la surface d'un territoire donné réalisé au moyen d'un Système d'Information Géographique, nous avons caractérisé l'occupation dans les périmètres des ZAE du territoire.

La surface totale des ZAE de Caen la mer représente environ **2 500 hectares** soit une moyenne de **27 hectares** par ZAE.

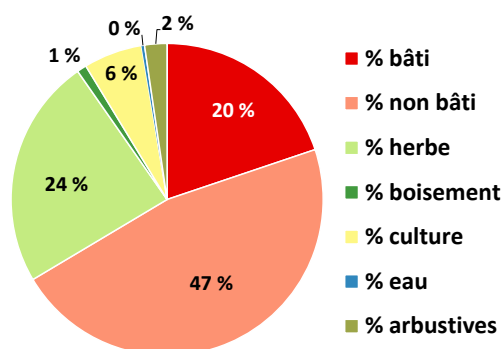


Sur l'ensemble de la surface couverte par les 92 ZAE de Caen la mer, le bâti ne représente que 20 % de la surface totale : cf. Graph. 1.

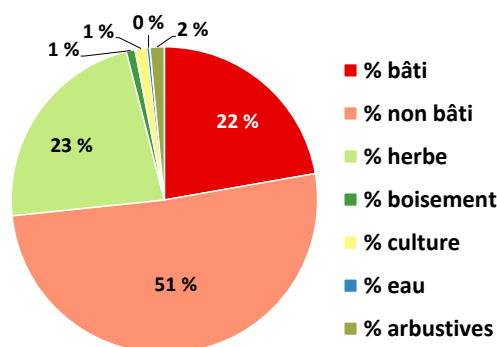
Lorsque nous retirons de cette moyenne les ZAE en cours de commercialisation en 2012 le bâti ne représente que 22 % de la surface totale des 80 ZAE retenues : cf. Graph. 2.

L'occupation du sol dans ces territoires est donc très faible. Cette densité s'explique notamment par les aménagements importants à réaliser ainsi que par les potentielles réserves foncières des entreprises dans une optique d'extension. Cependant, le fait que seulement 1/5 de la surface soit occupé par du bâti nous questionne sur les potentialités de densification sur ces espaces.

Graph. 1



Graph. 2



Source : Aucame

Nom de la ZAE	bâti en %	% non bâti	% herbe	% boisement	% culture	% eau	% arbustives
ZA Tourville sur Odon	96,0	0,0	3,4	0,0	0,7	0,0	0,0
ZA des Métiers	87,5	7,1	4,3	0,0	1,2	0,0	0,0
ZI Caen Nord-Est	43,1	52,0	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Centre Commercial Hérouville	38,7	40,7	18,4	1,2	0,0	0,0	1,0
ZA Grentheville	32,9	66,8	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
Cité artisanale d'Hérouville	32,4	53,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0
ZAC Montalivet	31,9	55,9	2,7	0,5	0,0	0,0	8,9
Z.A de Calix (Mondeville)	30,5	61,8	2,6	0,0	0,0	0,0	5,1
ZA les Marvilles	29,6	54,8	15,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Z.A Vallée Barrey	29,2	54,6	14,0	2,0	0,0	0,0	0,1
Zone commerciale d'Ouistreham	29,0	52,5	18,0	0,0	0,0	0,5	0,0
Z.A Charles de Coulomb	28,4	46,4	19,1	0,0	0,0	0,1	6,1
Z.I Espérance	27,6	33,5	19,6	1,3	10,5	0,0	7,5
Nouveau bassin	27,5	70,1	0,6	0,0	0,0	0,0	1,7
ZA de Calix	27,4	63,7	5,8	3,1	0,0	0,0	0,0
Z.A Henri Spriet	27,2	55,7	14,2	1,1	0,1	0,0	1,7
Zone d'Activités d'Hérouville	26,7	48,5	24,1	0,2	0,0	0,5	0,0
ZA Carpiquet	26,0	65,0	6,2	0,0	2,5	0,0	0,4
ZA des Deux Pierres	25,7	46,6	27,4	0,0	0,0	0,0	0,3
ZA Mouen	25,4	59,6	14,9	0,1	0,0	0,0	0,0
Village artisanale de la Folie Couvrechef	24,9	62,9	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0
ZA de Bourguebus	24,8	57,5	14,3	0,4	0,3	0,0	2,7
Z.A Les Forques	24,6	58,3	15,4	0,5	0,0	0,0	1,1
ZA de la Folie Couvrechef	24,4	48,1	23,1	4,4	0,0	0,0	0,0
ZI du Chemin Vert	24,2	55,3	10,8	0,1	0,0	0,0	9,5
Z.I Mont Coco	24,1	65,6	9,8	0,0	0,0	0,0	0,5
La Mesnillière	24,0	54,1	21,6	0,2	0,0	0,0	0,0
Z.I de la Sphère	23,3	68,2	7,0	0,7	0,8	0,0	0,0
Espace Charlotte Corday	23,3	72,0	3,4	0,0	0,0	0,6	0,7
ZA des Métiers	23,1	56,6	18,2	0,0	0,0	0,0	2,2
ZAC La Vallée Barrey	23,1	45,6	31,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Parc d'activités Rocade Sud	22,9	57,7	18,8	0,1	0,0	0,0	0,5

Nom de la ZAE	bâti en %	% non bâti	% herbe	% boisement	% culture	% eau	% arbustives
Z.I Nord	22,8	76,9	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Zone industrielle Mondeville Sud	22,4	43,0	26,7	0,1	6,8	0,5	0,5
ZA de la Porte d'Espagne	22,4	68,8	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0
ZA Les Bréholles	21,8	48,1	26,8	0,0	2,6	0,0	0,7
Zone commerciale sud	21,5	57,0	21,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Z.A de l'Etoile	21,0	54,3	24,2	0,0	0,0	0,0	0,6
ZA du Clos Barbey	20,8	67,9	8,9	0,0	0,0	0,0	2,4
Z.A La Vanière	19,7	52,7	27,2	0,0	0,3	0,0	0,0
ZAC du Grand Clos	19,0	47,3	33,6	0,0	0,1	0,0	0,0
Péricentre	18,9	59,1	22,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Pôle Santé Formation	18,8	55,8	23,7	1,5	0,0	0,1	0,0
ZA Le Marcelet	18,6	51,6	20,8	0,0	9,0	0,0	0,0
Z.A Porte Sud Ifs	18,4	49,2	31,8	0,0	0,4	0,2	0,1
Z.A Est Mondeville	18,3	54,4	26,7	0,0	0,0	0,6	0,0
Zone artisanale	18,2	63,7	18,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Z.A.La Grande Plaine	18,1	50,4	24,1	0,0	0,3	0,1	7,0
ZA du Martray	17,8	68,9	11,5	0,5	0,0	0,3	1,0
ZA de la Baulue	17,7	66,2	11,5	0,0	4,6	0,0	0,0
Parc d'activités de la Folie Couvrechef	17,3	49,1	33,6	0,0	0,0	0,0	0,0
ZA de la Bijude	17,1	50,4	31,0	0,0	1,2	0,0	0,3
Z.A Le Clos de la Tête	17,0	51,4	31,2	0,0	0,0	0,5	0,0
Parc d'activités Croix Vautier	16,9	46,4	35,1	0,7	0,3	0,5	0,0
Zone commerciale	16,9	54,0	29,1	0,0	0,0	0,0	0,0
ZAC Le Long Cours	16,8	48,3	26,7	0,1	0,2	0,0	7,9
CITIS	16,8	50,3	26,5	0,6	0,0	5,2	0,6
ZI Caen-Canal	16,7	50,6	19,8	4,5	0,1	3,7	4,7
ZA de l'Intendance	16,4	49,0	34,6	0,0	0,0	0,0	0,0
ZA d'Authie	16,4	56,7	26,8	0,0	0,1	0,0	0,0
ZA Troarn	15,7	33,8	43,0	1,7	4,9	0,8	0,0
Z.A Lazzaro	15,4	60,5	23,0	0,5	0,0	0,2	0,3
ZA de St Contest	15,1	0,0	84,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Parc Athéna	15,1	55,7	25,1	3,0	1,1	0,0	0,0
Zone artisanale de la Dronnière	14,9	66,6	16,7	0,0	0,1	0,0	1,8
Espace Cardonville	14,6	38,8	42,3	2,5	0,7	0,9	0,3
ZA des Gardinets	14,1	39,4	37,7	4,6	4,2	0,0	0,0
ZI de la Sablonnière	13,5	57,4	19,0	2,6	0,0	0,2	7,2
ZA Route de Lirose	13,4	43,2	28,8	7,3	0,8	0,0	6,5
ZA de Garcelles-Secqueville	12,7	44,1	40,1	0,0	3,1	0,0	0,0
ZA du Vieux Clos	12,1	46,2	41,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone commerciale	12,1	62,7	18,6	0,0	0,0	0,0	6,7
ZI de Rocquancourt	12,0	67,2	14,9	4,2	0,2	1,5	0,0
ZA Eole	10,8	30,2	55,4	0,0	0,0	0,7	2,9
ZA La Jalousie	10,3	45,1	42,7	1,8	0,0	0,0	0,0
ZA Le Clos Neuf	10,2	32,8	46,2	0,0	10,4	0,4	0,1
Zone Portuaire d'Hérouville	10,0	70,6	5,3	0,0	0,0	1,1	13,0
Quartier Koenig	10,0	27,5	46,6	0,8	15,1	0,0	0,0
Z.A.C Object'Ifs Sud	9,5	27,0	47,8	1,6	13,7	0,1	0,2
GANIL	9,3	18,5	58,0	9,5	0,0	0,9	3,8
ZA du Maresquier	8,2	37,3	28,5	11,4	9,6	0,2	4,7
PA des Rives de l'Odon	7,7	24,0	36,4	6,0	24,4	0,1	1,5
Espace Entreprises	7,0	25,5	56,7	1,3	0,3	0,0	9,3
Z.A.C de Fleury sur Orne	6,7	22,3	47,3	0,0	23,6	0,2	0,0
ZAC du plateau (Normandial + Campus Effiscience)	6,6	25,5	43,2	7,8	0,0	0,2	16,6
PA Porte de la Suisse Normande	5,0	16,3	44,2	0,0	34,5	0,0	0,0
Decathlon Village	5,0	12,6	49,1	0,0	33,3	0,0	0,0
Clos de la Hogue	4,1	23,8	1,6	0,0	70,6	0,0	0,0
Zone Portuaire Mondeville	3,3	25,2	40,1	0,0	0,0	9,5	21,9
ZAC Orée du Golf	2,8	8,9	2,5	0,0	85,8	0,0	0,0
ZAC du Campus Technologique	1,6	12,1	42,2	1,7	0,0	0,0	42,4
ZA Blainville	0,4	1,4	9,7	0,0	88,5	0,0	0,0
ZA EOLE2	0,1	2,6	0,1	0,0	97,2	0,0	0,0
MOYENNE	19,8	46,6	23,8	1,0	6,1	0,3	2,3

Source : Aucame

DU FONCIER POTENTIELLEMENT DISPONIBLE

L'observatoire des ZAE de l'Aucame, dans son volet foncier, caractérise les parcelles potentiellement disponibles dans les périmètres des ZAE à partir du dernier cadastre disponible et d'un contrôle de terrain. Nous avons ainsi défini une parcelle disponible comme un terrain qui apparaît être potentiellement disponible pour une construction. Elle peut être aménagée ou en friche et ne doit pas être occupée par un bâtiment.

Sur l'ensemble des ZAE recensées, **366 hectares de parcelles** ont été identifiés comme libres sur le terrain soit environ **15 % de la surface totale**. Ce chiffre important est lié à des grands projets d'aménagement recensés comme ceux de Fleury-sur-Orne, du Parc d'activités des Portes de la Suisse Normande ou encore le projet EOLE, mais également à une somme de parcelles potentiellement disponibles sur les ZAE moins récentes.

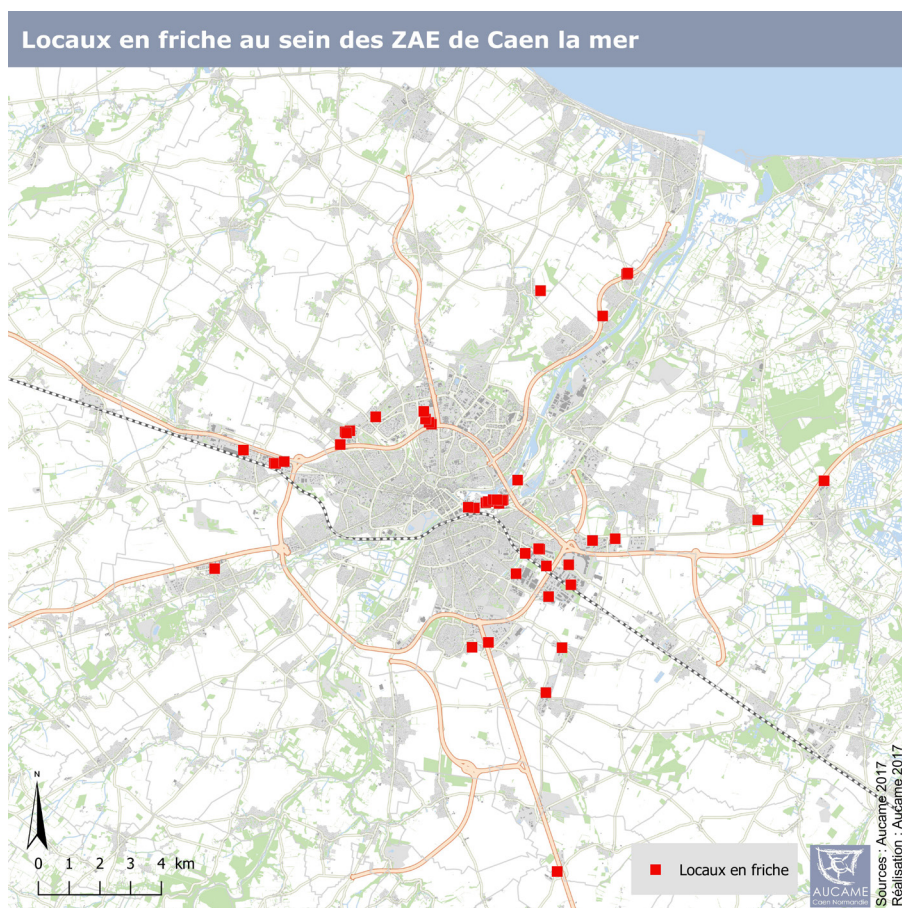
DES LOCAUX EN FRICHE

L'observatoire recense également les locaux qui apparaissent comme en friche à travers les visites de terrain.

Le local en friche correspond à un bâtiment qui n'est occupé ni par une entreprise ou un établissement public, ni par un local en cession. Il s'agit d'un bâtiment repéré comme étant dans un état obsolète sur le terrain et nécessitant, à dire d'expert, des travaux de réhabilitation ou de rénovation pour être exploité.

Nous avons recensé **48 bâtiments en friche** dans les périmètres des ZAE, localisés dans la carte suivante.

Ces locaux se trouvent majoritairement sur les zones les plus anciennes, à savoir le long de la voie ferrée et du canal.





Depuis 50 ans, les ZAE se développent sur le territoire de Caen la mer. On en dénombre aujourd'hui 92 sur l'ensemble du territoire représentant environ 3 500 établissements et 66 000 emplois soit presque la moitié des emplois salariés de la communauté urbaine. Ces espaces sont des concentrations d'emplois importantes pour le territoire. Les vocations de ces zones sont assez hétérogènes sur le territoire même si des logiques d'implantation existent sur des territoires très peudenses.

L'observatoire constitué par l'Aucame permettra de suivre de manière pérenne l'évolution des entreprises sur ces entités ainsi que le foncier disponible avec une mise à jour annuelle de notre base de données.



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel. : 02.31.86.94.00
email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr