

Les sociétés anonymes et le foncier économique communautaire

1

Présentation 4 février 2026

Philippe Nikonoff Conseils

Philippe.nikonoffconseils@gmail.com

Deux sujets liés :

La majorité des entreprises ne comptent qu'un emploi voire moins
Les sociétés anonymes représentent 30 % des entreprises mais au moins 70% des emplois

On compte **environ 13 500 SA et assimilées et 15 000 locaux d'activité**

Ces locaux sont utilisés par des sociétés avec plusieurs salariés, essentiellement des SA.

Présentation en deux temps :

Partie I Les SA et assimilées

Partie II Les locaux d'activité

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Partout, les entreprises employeuses sont minoritaires en nombre

« En 2022, 8,9 millions « d'unités légales » dont 5,5 millions économiquement actives. 1,4 million d'entreprises sont employeuses, c'est-à-dire ont au moins un salarié. » (Soit une sur quatre)

INSEE, lettre d'information n° 338 du 7 octobre 2025.

3 Sur l'Agglomération, environ 42 000 unités légales et 13 600 Sociétés anonymes et assimilées, très majoritairement employeuses

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Les ordres de grandeur : Roissy Agglomération = 3% de l'emploi régional et 0,6 % de l'emploi national (INSEE)

Emplois (INSEE tableau EMP T 5)	2011	2016	2022	2011 à 2022
Roissy Agglomération	188 083	176 714	179 061	-4,8%
Région Ile de France	5 660 253	5 691 029	5 963 054	5,3%
France	26 318 573	26 343 023	27 775 097	5,5%
Emploi Roissy/région	3,3%	3,1%	3,0%	
Emploi Roissy/France	0,7%	0,7%	0,6%	

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

commentaires :

1) Prendre en compte le poids réel dans l'emploi régional et national.

2) **Importance économique et importance dans l'emploi régional et national** ne sont pas nécessairement équivalents. Un pôle aéroportuaire majeur est stratégique mais les activités de transport ne génèrent pas nécessairement un fort niveau d'emploi

3) Le recul de l'emploi entre 2011 et 2016 n'est pas annulé par la hausse ultérieure (**moins d'emplois en 2022 qu'en 2011**).

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées :

Ordres de grandeur

Emploi Total, public, non-salarié, etc.	Nombre	% du total
Emploi Total, public, non-salarié, etc.	179 061	100%
Dont non-salarié (EMP t6)	12 445	7%
Dont public (Res T3)	26 787	15%
6 Dont secteur marchand	152 274	85%
Dont SA et assimilées (Obs éco)	107 964	60,3%
SA/secteur marchand		70,9%

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées : Ordres de grandeur

Les sociétés anonymes et assimilées

**= 60 % de l'emploi total (dont public)
= Plus de 70 % de l'emploi du secteur marchand**

Ces 13 500 entreprises sont un enjeu majeur.

7

Parmi elles, 200 dépassent 100 emplois. Ce sont les « locomotives » de l'emploi.



L'emploi dans les SA et assimilées

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Les dix plus grands secteurs par effectifs	Effectifs	%
Entreposage et services auxiliaires des transports	15 732	14,6%
Commerce de détail	9 322	8,6%
Commerce de gros	8 546	7,9%
Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	7 125	6,6%
Transports terrestres et transport par conduites	6 934	6,4%
Restauration	6 857	6,4%
Travaux de construction spécialisés	6 469	6,0%
Transports aériens	5 180	4,8%
Réparation et installation de machines et d'équipements	4 703	4,4%
Enquêtes et sécurité	4 194	3,9%

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Sur 84 activités créatrices d'emploi dans l'Agglomération, sept sont entièrement ou majoritairement liées à l'activité aéroportuaire et représentent un emploi sur deux (50,6 %) du secteur marchand

Entreposage 14,6 % des emplois

Commerce de gros 7,9%

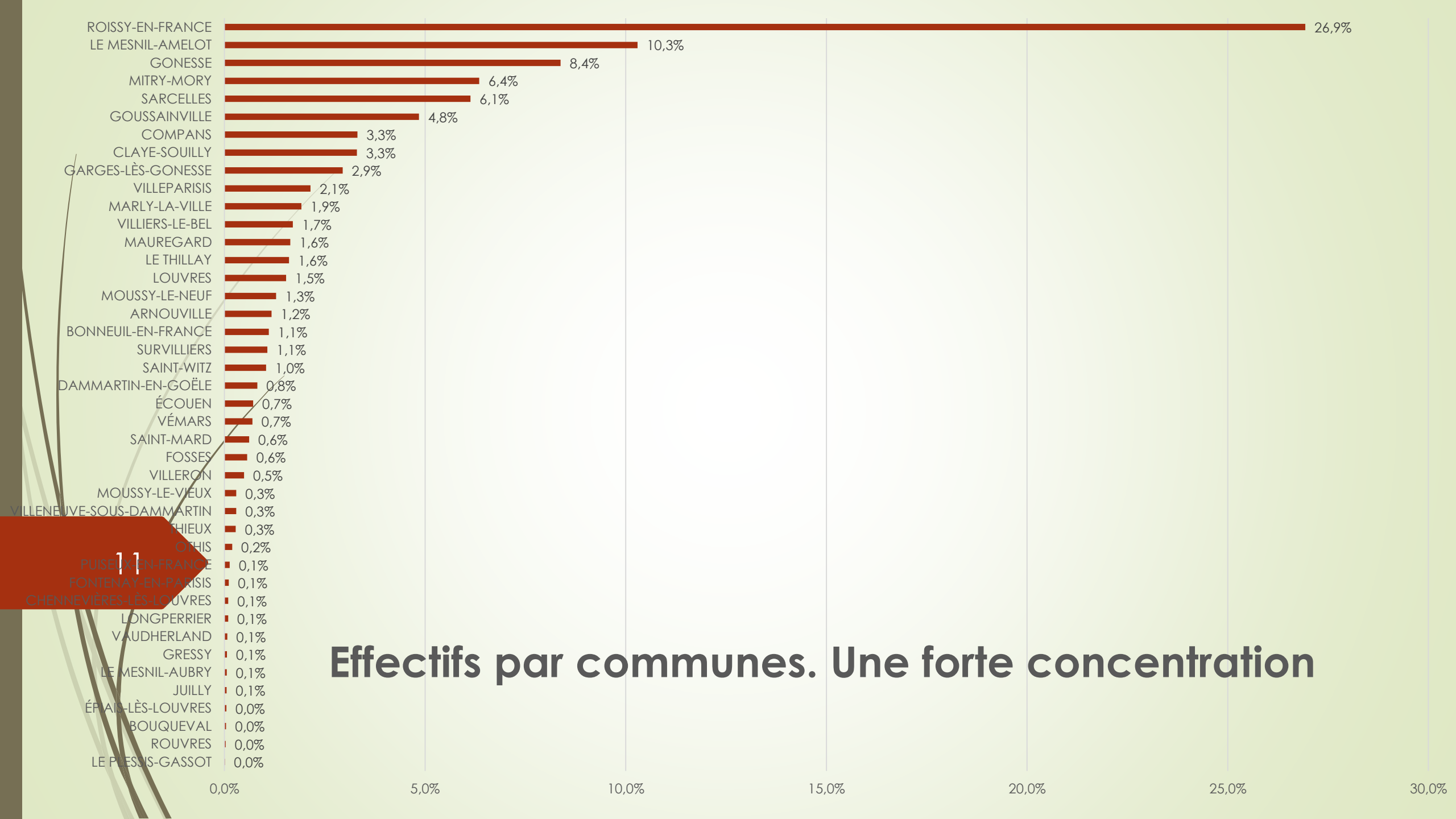
Services relatifs au bâtiment (nettoyage, maintenance) 6,6%

Transport terrestre 6,4%

Restauration 6,4%

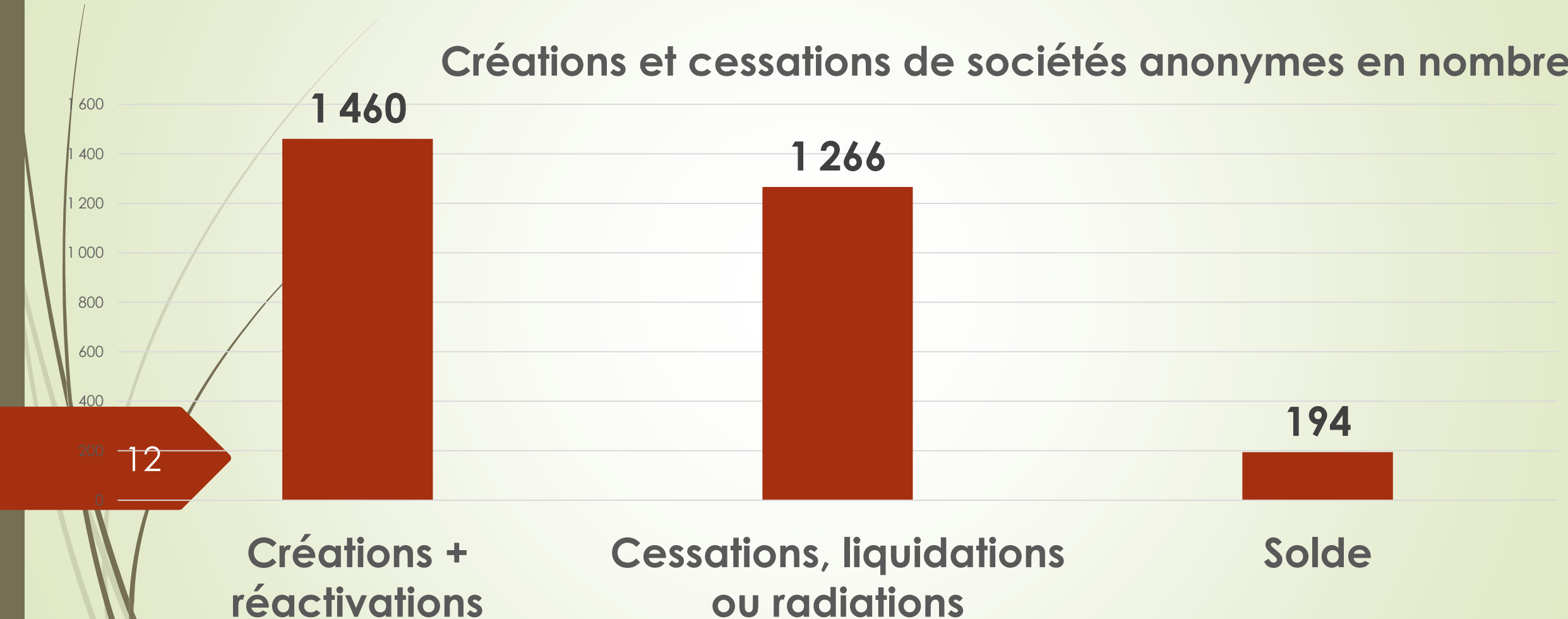
Transport aérien 4,8%

Enquêtes et sécurité 3,9%



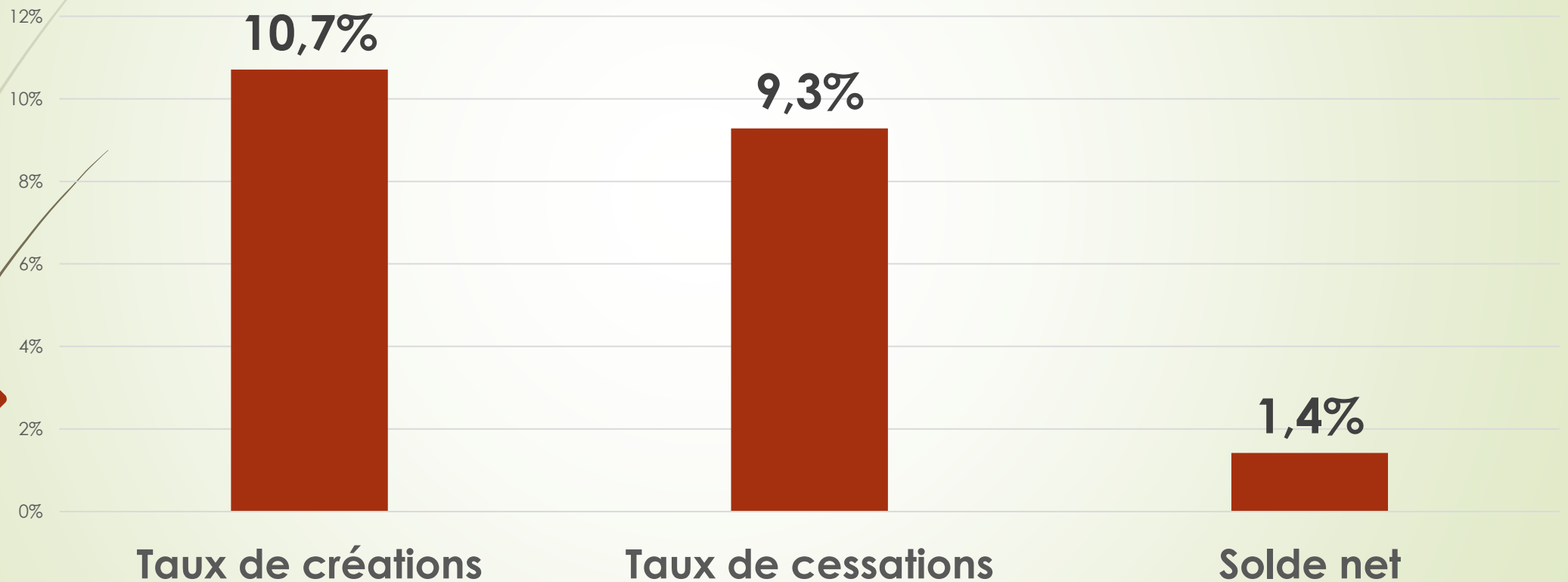
Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Créations et cessations de sociétés anonymes en nombre



Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Des taux de créations et cessations plus faibles, un rythme plus robuste



13

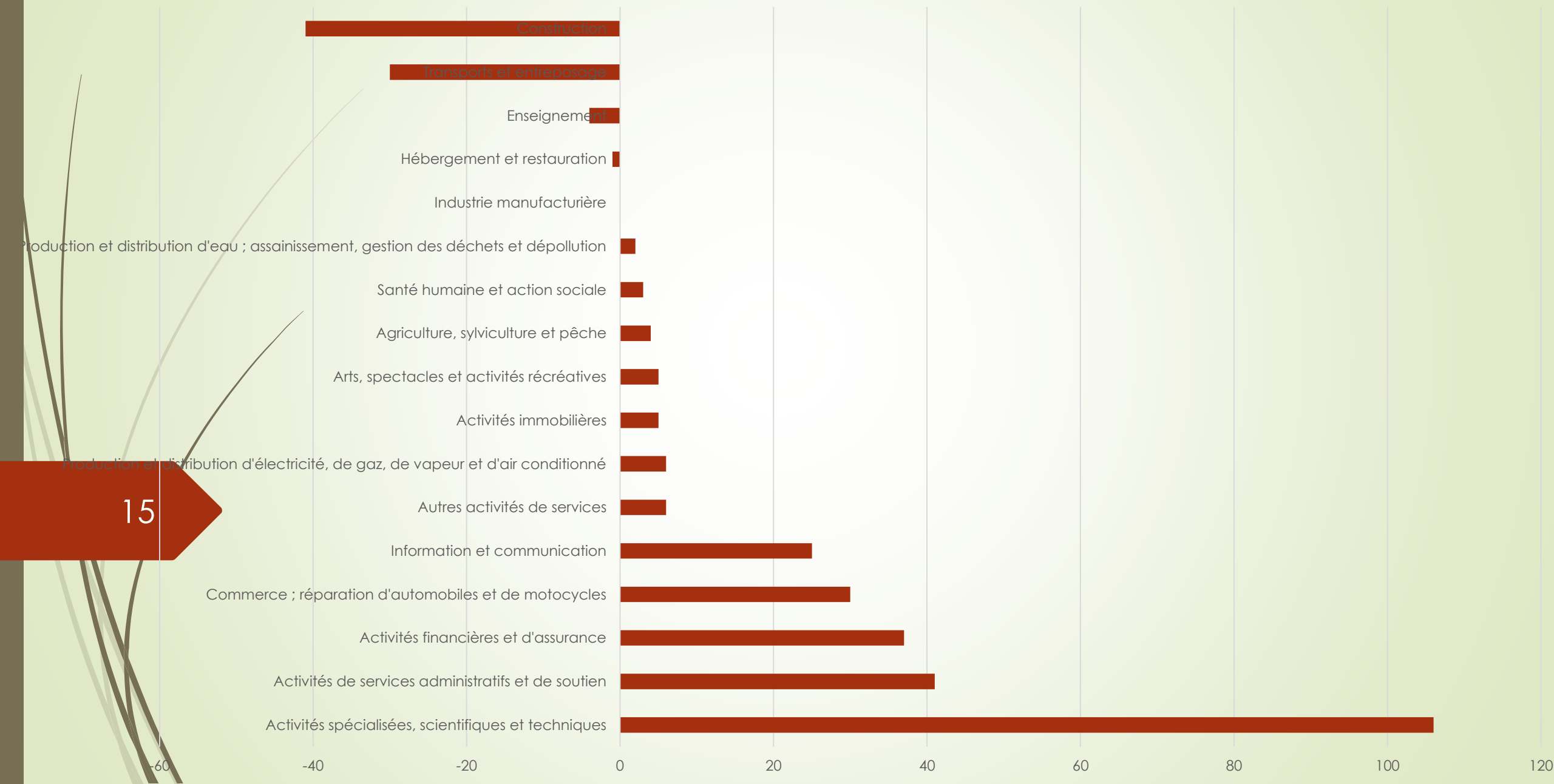
Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Le taux annuel de créations et de cessations atteint ou dépasse 18%,
toute formes juridiques confondues.

Il peut atteindre 25% pour les très petites structures.

Les sociétés anonymes se situent donc très loin de ces évolutions :
leurs dynamiques sont plus lentes mais plus stables.

Soldes par activités. Négatif pour BTP, transport et entreposage, enseignement privé , hébergement et restauration



Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

Le solde net est positif dans les deux tiers des communes et négatif ou nul dans une quinzaine :

Roissy en France (-7).

Sarcelles (-6).

Compans (-5).

Mauregard, Moussy le Neuf (-3).

16 Garges Lès Gonesse, Juilly, Survilliers, Vaudherland (-2).

Chennevières les Louvres, Vémars (-1).

Rouvres, Le Mesnil Aubry, Fosses, Bonneuil en France (0).

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

**Les activités ou communes à solde négatif
sont-elles un effet post COVID?
Ou une tendance émergente sur ces
communes ou activités?**

Partie I Les sociétés anonymes et assimilées

**Au-delà de ces cas (minoritaires) :
Que ce soit en termes sectoriels (sections NAF)
ou spatiaux (communes), la dynamique de
création est positive pour les sociétés
anonymes.**

Partie II Les locaux professionnels

Environ 14 800 locaux d'activité pour :

42 000 « acteurs économiques »

13 500 SA et assimilées

**2 acteurs économiques sur 3 n'ont pas de local
dédié**

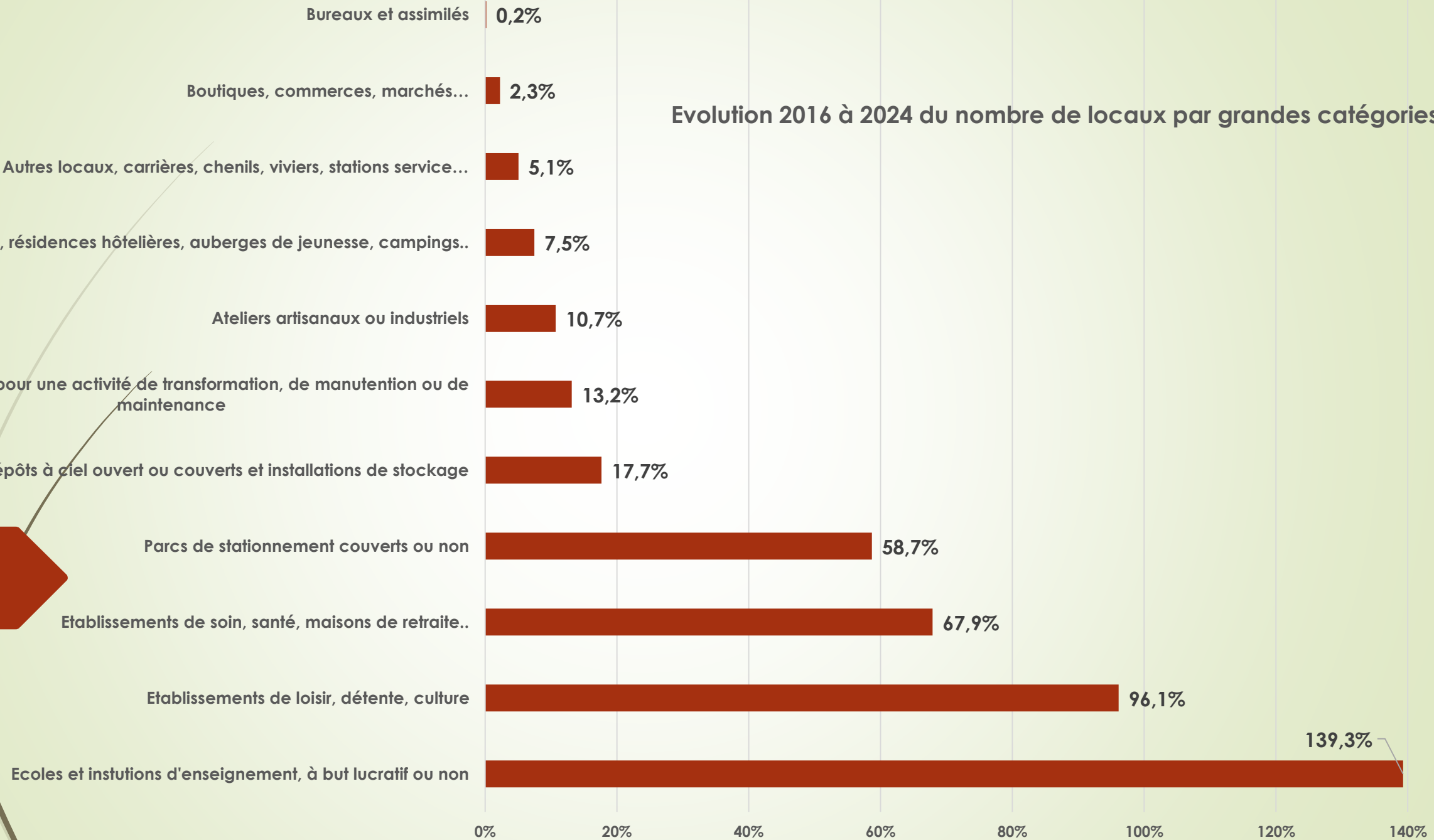
Ces locaux sont surtout utilisés par les SA

- 1) Le local et l'occupant sont des sujets différents mais liés (un hôtelier n'occupe pas un atelier, un industriel ne s'installe pas dans un immeuble de bureaux, etc.)
- 2) Nombre de locaux et surface sont deux sujets différents (ce qui est déterminant est la surface).
- 3) Les locaux sont identifiés en 38 catégories (bureaux neufs, anciens, entrepôt couvert, dépôt non couvert, etc.) que nous regroupons pour la lisibilité (bureaux, hôtels, commerces, entrepôts/dépôts, etc.).
- 4) La surface totale est découpée par les services fiscaux et tout est utile (surface de l'activité principale, secondaire couverte, non-couverte, parking couvert, non-couvert)

Evolution 2016 à 2024 du nombre de locaux par grandes catégories

Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance

21



Partie II Les locaux professionnels

+1,6 millions de m² en six ans

+15,3 % de surface

+1,3 % emploi entre 2016 et 2022

Locaux professionnels	2018	2019	2020	2021	2023	2024	2024/2018
Surface totale en milliers de m ²	10 689	11 033	11 179	11 597	12 097	12 317	1 627 754
Evolution en %							15,3%

Partie II Les locaux professionnels

On passe **de 10,6 millions de m² à 12,3 millions**
entre 2018 et 2024 (+ 15,3%)

Et + 1,3 % d'emplois entre 2018 et 2022

Les périodes ne se recoupent pas mais un
décalage existe : Effet COVID, type de

23

locaux (parkings, dépôts), secteurs en
automatisation, combinaison de ces causes?

Dépôts à ciel ouvert ou couverts et installations de stockage

44,2%

Boutiques, commerces, marchés...

14,6%

Bureaux et assimilés

12,8%

Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance

7,7%

Parcs de stationnement couverts ou non

6,6%

Hôtels, résidences hôtelières, auberges de jeunesse, campings..

4,8%

Ateliers artisanaux ou industriels

2,8%

Ecoles et institutions d'enseignement, à but lucratif ou non

2,1%

Etablissements de soin, santé, maisons de retraite..

2%

Etablissements de loisir, détente, culture, sport

1,8%

Autres locaux, carrières, chenils, viviers, stations service...

0,6%

Surfaces par grandes catégories en 2024

0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35% 40% 45% 50%

Evolutions 2018 à 2018 des surfaces par grandes catégories

Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance

6,0%

Boutiques, commerces, marchés...

7,5%

Etablissements de soin, santé, maisons de retraite..

15,2%

Ateliers artisanaux ou industriels

15,7%

Dépôts à ciel ouvert ou couverts et installations de stockage

18,4%

Hôtels, résidences hôtelières, auberges de jeunesse, campings..

21,1%

Autres locaux, carrières, chenils, viviers, stations service...

35,0%

Parcs de stationnement couverts ou non

57,4%

Ecoles et instutions d'enseignement, à but lucratif ou non

127,9%

Etablissements de loisir, détente, culture, sport

140%

-20%

0%

20%

40%

60%

80%

100%

120%

140%

-9,8%

Bureaux et assimilés

25

Partie II Les locaux professionnels

Près de la moitié des surfaces (44%) relève des dépôts et entrepôts.
Activités à faible densité d'emploi en croissance (+**18,4% de surface**
et 845 000m²).

Les parkings + 296 000 m²

Ces deux activités = 70 % de la croissance des surfaces. Elles expliquent l'essentiel de la faible croissance de l'emploi, rapportée à la forte croissance des surfaces

Les bureaux perdent 171 000 m².

Enjeu considérable! À suivre avec attention

Zoom sur les stationnements

2,7 millions de m² au total dont :

2,4 millions dans des parkings non couverts

277 000 m² dans des parkings couverts

800 000 m² liés à l'aéroport (30 % des surfaces
totales de parkings)

La majorité en entreprises : Y-a-t-il quelque
chose à faire/simplifier/optimiser sur ces
surfaces?

Partie II Les locaux professionnels

La dépendance des communes à une seule activité

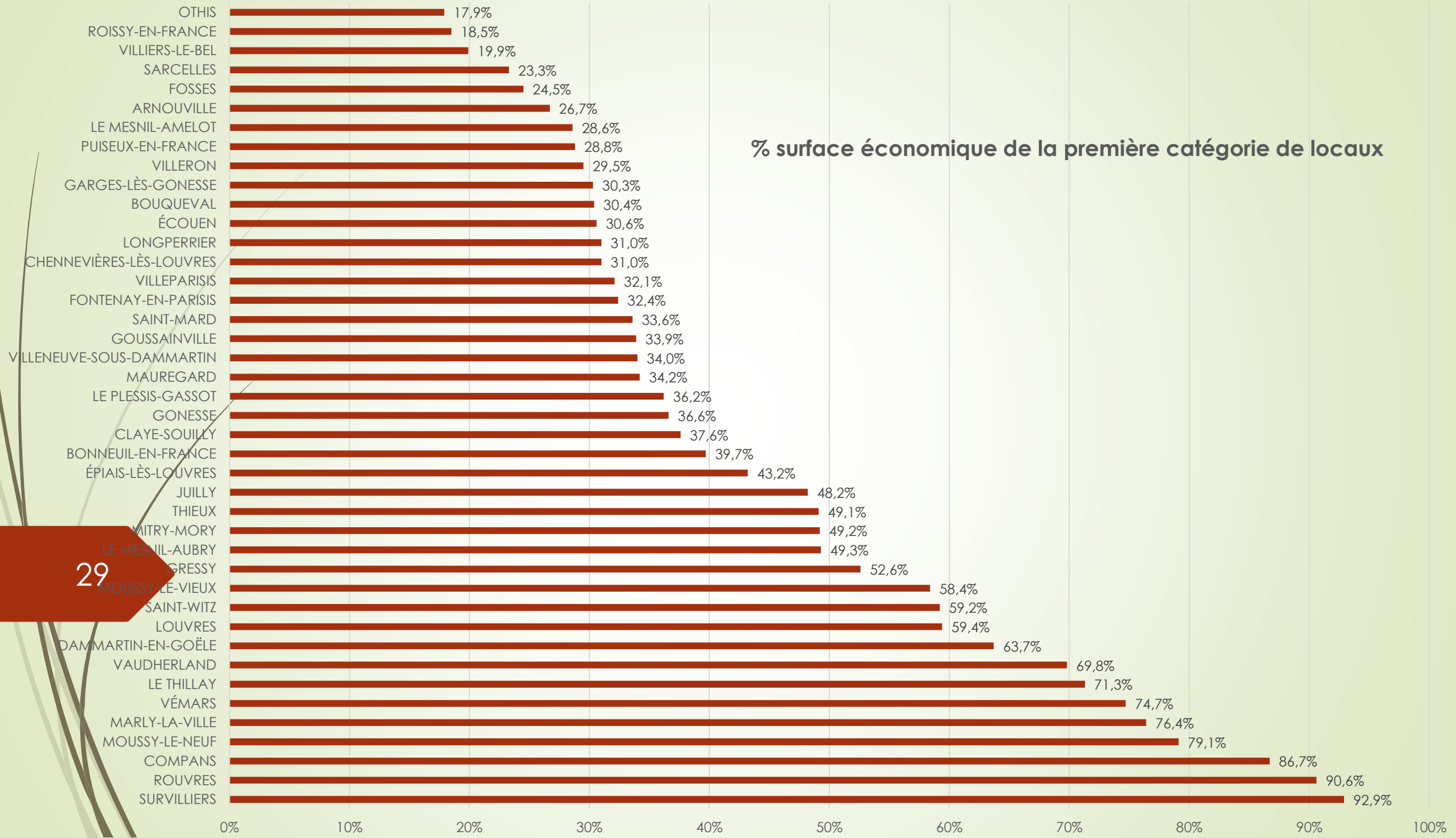
Dans un tiers des communes, une catégorie de locaux= Plus de 50 % de la surface économique.

La dépendance est très forte (33 % à 50 %) dans treize autres communes

Dans huit communes, cette dépendance atteint 70% voire 90% (Survilliers, Rouvres, Compans, Moussy le neuf, Marly la ville, Vémars, le Thillay, Vaudherland).

La dépendance est très forte à l'entreposage dans la majorité des communes (voir ci-après les conséquences).

% surface économique de la première catégorie de locaux



Partie II Les locaux professionnels

Cette dépendance monofonctionnelle crée un triple problème :

A/ Elle impacte l'image d'attractivité

B/ Elle impacte les ressources fiscales

30 C/ Elle impacte la représentation des habitants

Partie II Les locaux professionnels

A/ Pourquoi un impact d'attractivité?

Les services fiscaux déterminent les bases d'imposition CFE en fonction de la catégorie de local ET de 5 ou 6 périmètres d'attractivité
Périmètre 1 pas attractif, périmètre 6 (Seine et Marne) ou 5 (Val d'Oise).

L'attractivité se mesure à partir des prix de vente ou de location /m²

31

MAIS ! Les entrepôts = grande surface + prix/m² faible.

S'ils sont importants, c'est leur prix qui va déterminer l'attractivité du territoire vue par les services fiscaux

Partie II Les locaux professionnels

A/ Pourquoi un impact d'attractivité?

Du fait de l'importance des entrepôts sur leur territoire :

Huit communes sont entièrement classées secteur 1 (le moins attractif)

Bonneuil, Chennevières, Fontenay, Mesnil-Aubry, Rouvres, Vaudherland, Vémars, Villeron.

14 Communes sont entièrement classées secteur 2 (très peu attractif)

Bouqueval, Ecouen, Epiais, Fosses, Gréssy, Longperrier Marly la Ville, Moussy le Vieux, Plessis-Gassot, Puiseux, Saint-Witz, Thieux, Le Thillay, Villeneuve Dammartin.

32

Les deux tiers (63%) des sections cadastrales (parties de communes) sont classées secteur 1 ou 2

Partie II Les locaux professionnels

B/ Pourquoi un impact fiscal?

Ce classement très bas de la majorité des communes et sections cadastrales se traduit par des tarifs fiscaux/m² très faible **pour toutes les catégories de locaux.**

Les ressources de CFE (qui dépendent davantage de ces tarifs que des taux votés) sont donc relativement faibles.

Partie II Les locaux professionnels

C/ Pourquoi un impact sur la population?

La monofonctionnalité des locaux peut donner un sentiment de **banalité du territoire de vie**

Mais aussi de **déconnexion des besoins de proximité**
34 Mais aussi **impacter à terme l'attractivité résidentielle**
(future réforme des valeurs locatives d'habitation).

Forme juridique	% surface
Collectivité territoriale, Établissement public administratif local, industriel ou commercial, ministères, hôpital	10,1%
Autre personne morale de droit privé	1,3%
SA et assimilées, SNC, commandite	35,7%
Société civile professionnelle ou individuelle	6,3%
Banque, assurance, mutuelle	0,2%
Divers (fondations, professions libérales, copropriétaires, indivisions, consulaires, associations, paroisses)	1,8%
Non renseigné (personnes physiques)	9,0%
HLM	0,2%
SARL	5,5%
Société civile d'exploitation agricole, coopérative agricole	0,1%
Société civile de placement collectif immobilier (SCPI)	0,2%
SCI	28,6%
Société étrangère immatriculée ou non au RCS ou société européenne, personne morale droit étranger	1,1%
Total	100%

Partie II Les locaux professionnels

Trois principaux types de propriétaires :

Sociétés (SA, commandite, etc.) = **35,7 % des surfaces**

SCI (sociétés immobilières) = **28,6% des surfaces**

Puissance publique (état, collectivités, hôpital, EPIC, ADP....) =
10,1% des surfaces.

**Un foncier économique massivement contrôlé par le privé
mais une puissance publique néanmoins significative.**

Partie II Les locaux professionnels

Qui contrôle ce foncier? (lieu d'envoi de l'avis d'imposition).

La forme juridique des propriétaires est une première indication...
A compléter de la recherche de son adresse.

37 Attention! Une adresse dans l'Agglomération, à Paris ou en province n'indique pas où réside l'actionnaire majoritaire, celui qui décide en dernière instance.

Régions du monde	% surface
AFRIQUE	0,01%
AGGLOMERATION	30,1%
ASIE HORS CHINE	0,01%
DOM/TOM	0,26%
EUROPE COMMUNAUTE	0,25%
MOYEN ORIENT	0,01%
PARIS	33,5%
PROCHE ORIENT	0,20%
REGIONS (EX PROVINCE°	35,7%
ROYAUME-UNI	0,01%
SUISSE	0,01%
USA	0,01%

Partie II Les locaux professionnels

**Une réelle distance entre le propriétaire
(imparfaitement..) identifié à partir de l'envoi
de l'avis d'imposition et le territoire**

Partie II Les locaux professionnels

40