



SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

— CONVENTION DE PARTENARIAT “OBSERVATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D’AZUR”

Création d’un pack de nouveaux indicateurs démontrant le développement économique en EAE

Sous-action – Prix moyens de vente / médiane des transactions immobilières et foncières dans les EAE

Guide méthodologique et/ou Note d’analyse synthétique

Réseau CCI Provence-Alpes-Côte d’Azur

Mai 2026

Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D’AZUR



SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Sommaire

I. Préambule

- a) Objectifs
- b) Livrables

II. Méthodologie appliquée

- a) Identification des sources de données à mobiliser
- b) Traitements et analyses

III. Les indicateurs clés



I. Préambule

Cette action a été réalisée par le Réseau CCI en 2026, dans le cadre de la convention annuelle de partenariat « Poursuite de la démarche collaborative d'observation du foncier économique régional en Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) ».

Cette sous-action consiste à créer des indicateurs pour évaluer les prix moyens et médians des transactions immobilières et foncières dans les Espaces d'Activités Economiques (EAE) régionaux.

a) Objectif

- **Créer des indicateurs pour évaluer les prix moyens et médians des transactions immobilières et foncières dans les Espaces d'Activités Économiques (EAE).** Ces indicateurs permettront de **suivre l'évolution du marché immobilier et foncier**, c'est-à-dire analyser le volume des transactions par type de biens et par secteur géographique, ainsi que les dynamiques de prix, et de comparer les dynamiques entre territoires/départements et les vocations dominantes des EAE.

b) Livrables

- Un guide méthodologique ;
- Une note de synthèse ;
- Deux tables de données au format XLSX et SIG, comportant chacune des informations sur :
 - Une table des autorisations d'urbanisme en EAE ;
 - Une table d'indicateurs agrégés des autorisations d'urbanisme à l'échelle des EAE.



II. Méthodologie appliquée

a) Identification des sources de données à mobiliser

La première étape consiste à utiliser des données disponibles en source ouverte, appelées « **Demande de Valeurs Foncières** » (DVF) fournies par la **Direction Générale des Finances Publiques** (DGFIP).

La **Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature** (DGALN) et le **Cerema** propose "**DVF+ open-data**", qui permet d'accéder librement à cette même base sous la forme d'une base de données géolocalisée pour l'observation des marchés fonciers et immobiliers (typologie, année, valeur foncière, parcelle cadastrale etc.).

Les données DVF+ couvrent le territoire national. Pour les besoins de l'étude, seules les **données départementales** (millésime octobre 2025) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) sont analysées.

La seconde étape consiste à utiliser des données disponibles en source ouverte, appelées « **Espaces d'Activités Économiques** » (EAE) de la région PACA fournies par **Sud Foncier Éco** (SFE).

Ces périmètres des EAE permettent de délimiter l'analyse. Ici, il s'agit d'**analyser le marché immobilier et foncier** à travers les données DVF+ dans les EAE de la région PACA.





II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (1/2)

❖ Étape 1 : la jointure spatiale

Les données DVF+ ont été téléchargées au format **GeoPackage** (GPKG) afin de faciliter les traitements géomatiques et l'exploitation dans le logiciel QGIS. Une **jointure spatiale par intersection** a ensuite été réalisée entre les objets DVF+ (mutations géolocalisées) et les polygones des **EAE** de la région PACA. Cette opération permet d'identifier les mutations **situées à l'intérieur du périmètre d'un EAE**, et d'associer à chaque mutation l'identifiant de l'espace correspondant (ex. *id_eae*, *nom_zae*).

❖ Étape 2 : la classification des données

Pour analyser les transactions selon la nomenclature Cerema, **une classification simplifiée a été construite** à partir du champ *codtypbien*. On extrait les deux premiers caractères du code (*typbien_niv2* = *substr(codtypbien, 0, 2)*), correspondant au niveau 2 de la typologie, afin de regrouper les biens en segments :

- **Locaux d'activité** = *typbien_niv2* (=14) = immobilier d'activité ;
- **Terrains** = *typbien_niv2* (=21, 22, 23) = terrain à bâtir / artificialisé / naturel ;
- **Résidentiel** = *typbien_niv2* (=11, 12) = maisons et appartements ;
- **Autres** = tous les autres *typbien_niv2* = exemple : dépendances, bâti mixte, indéterminés, etc.

En complément, un **indicateur binaire *is_terrain* a été créé** : il prend la valeur 1 lorsque *typbien_niv2* $\in$ {21, 22, 23} (biens non bâtis) et 0 dans le cas contraire. Cette étape améliore la lisibilité des résultats et facilite la production d'indicateurs par grands segments de marché (activité / foncier / résidentiel).



II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (2/5)

❖ Étape 3 : des indicateurs agrégés par EAE

À l'échelle des EAE, des **indicateurs sont calculés à partir de la valeur foncière** (*valeurfonc*). Les indicateurs sont ensuite rattachés au référentiel régional des 1 474 EAE par jointure spatiale, afin de conserver l'ensemble des espaces : lorsqu'un EAE ne présente aucune transaction sur la période étudiée, les indicateurs correspondants restent vides (*NULL*).

Indicateur créé	Définition
zae_n_mutations	Nombre total des actes de mutations observés dans la EAE.
zae_prix_moyen	Prix moyen des actes de mutation par EAE.
zae_prix_median	Prix médian des actes de mutation par EAE (50% des transactions en-dessous / 50% au-dessus).
zae_prix_p10	Valeur en dessous de laquelle se situent 10 % des mutations de l'EAE.
zae_prix_p90	Valeur en dessous de laquelle se situent 90 % des mutations de l'EAE.
zae_prix_q1	Premier quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 25 % des mutations de l'EAE.
zae_prix_q3	Troisième quartile : valeur en dessous de laquelle se situent 75 % des mutations de l'EAE.
zae_prix_iqr	Écart interquartile : différence entre Q3 et Q1 (mesure de dispersion peu sensible aux valeurs extrêmes).
zae_prix_terrain_median	Prix médian des actes de mutation par EAE uniquement sur les mutations de terrains (typbien_niv2 ∈ {21, 22, 23}).

Précision méthodologique : dans le fichier *DVF_EAE_PACA_ref_avec_indicateurs_id4* tel qu'il a été produit, les indicateurs (moyenne, médiane, quartiles et percentiles) sont calculés dès lors qu'au moins une mutation est disponible dans l'EAE ; aucun seuil minimal (ex. $n \geq 5$) n'a été appliqué pour neutraliser p10/p90/q1/q3/iqr. Par conséquent, pour les EAE à faible volume de transactions, ces indicateurs doivent être interprétés avec prudence.



III. Les indicateurs clés dans les EAE entre 2014 et 2025

Actes de mutations

44 662

Prix median des actes de mutations

193 222 €

Part des actes de mutations qui relèvent du résidentiel

39 %

Part des actes de mutations qui concernent des EAE à vocation mixte

79 %



SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

SUD Foncier Éco

Contacts

Le réseau des



CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR

Réseau CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur

Maxime Chabrier Journiac // maxime.chabrier-journiac@cote-azur.cci.fr

Equipe projet SUD Foncier Éco

sudfonciereco@maregionsud.fr

