

Note de synthèse - Action « Prix moyens de vente / médiane des transactions immobilières et foncières dans les EAE » - 2025/2026

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) ».

La présente note propose une synthèse de la démarche méthodologique de la sous-action « Prix moyens de vente / médiane des transactions immobilières et foncières dans les EAE », décrite plus en détail dans un guide dédié, et présente les principaux résultats obtenus multi échelles (région, département et espaces d'activités économiques).

Objectif

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. Ces indicateurs permettront de suivre l'évolution du marché immobilier et foncier, en analysant les dynamiques de prix et le volume des transactions, par type de bien et secteur géographique.

Méthodologie

Ce travail s'appuie sur l'**exploitation de bases de données disponibles en open data** (sources ouvertes), sous la forme de bases de données géolocalisées, à savoir :

- **DVF+ open-data** (CEREMA, millésime octobre 2025), qui permet d'observer les marchés fonciers et immobiliers des cinq dernières années ;
- **Espaces d'Activités Économiques** (Sud Foncier Eco, millésime 2024), qui permet d'accéder aux informations et périmètres réglementaires des espaces d'activités économiques de la région PACA.

La méthodologie développée a été appliquée géomatiquement à l'ensemble des EAE de la région PACA. Par la suite, afin de répondre aux objectifs précédemment cités, des indicateurs ont été créés :

Indicateur créé	Définition
zae_n_mutations	Nombre total de mutations ¹ (actes) observées dans la ZAE.
zae_prix_moyen	Moyenne de valeurfonc sur l'ensemble des mutations de la ZAE.
zae_prix_median	Médiane de valeurfonc (50 % des transactions en-dessous / 50 % au-dessus).
zae_prix_p10	10e percentile de valeurfonc (10 % des transactions en-dessous).
zae_prix_p90	90e percentile de valeurfonc (90 % des transactions en-dessous).
zae_prix_q1	1er quartile (25e percentile) de valeurfonc.
zae_prix_q3	3e quartile (75e percentile) de valeurfonc.

¹ Les actes de mutations correspondent aux transactions immobilières et foncières.

zae_prix_iqr	Écart interquartile : $IQR = Q3 - Q1$ (mesure de dispersion peu sensible aux valeurs extrêmes).
zae_prix_terrain_median	Médiane de valeurfonc calculée uniquement sur les mutations de terrains ($typbien_niv2 \in \{21, 22, 23\}$).

Principaux résultats

➤ Des volumes de transactions et des prix nettement plus élevés dans les EAE littoraux

Au total, 44 662 mutations sont observées dans les EAE de la région PACA entre 2014 et 2025², mais leur répartition territoriale est très disparate (Tableau 1). Les Bouches-du-Rhône concentrent à eux seuls 20 243 mutations, soit 45,3 % du volume régional, ce qui en fait le principal contributeur en volume. Viennent ensuite les Alpes-Maritimes avec 8 888 mutations (19,9%) et le Var avec 7 715 mutations (17,3%), puis le Vaucluse avec 5 549 mutations (12,4%). Enfin, le contraste entre volume et prix est notable : bien que le département des Bouches-du-Rhône soit le plus actif en termes de volume, les prix médians les plus élevés se situent plutôt dans le Var (214 500 €) et les Alpes-Maritimes (210 000 €), suggérant des marchés en EAE globalement plus élevés en niveau de prix, probablement en lien avec une pression foncière plus forte.

Les territoires littoraux concentrent les volumes de transactions et les niveaux de prix les plus élevés contrairement aux territoires alpins, ce qui peut s'expliquer par une plus forte pression foncière, une attractivité économique plus marquée et une disponibilité du foncier plus contrainte sur le littoral.

Département	Mutations (n)	Part PACA	Prix médian (acte)
Alpes-de-Haute-Provence	1 020	2,3 %	148 894 €
Hautes-Alpes	1 247	2,8 %	125 395 €
Alpes-Maritimes	8 888	19,9 %	210 000 €
Bouches-du-Rhône	20 243	45,3 %	191 000 €
Var	7 715	17,3 %	214 500 €
Vaucluse	5 549	12,4 %	170 000 €

Tableau 1 : volume de mutations et prix médians par acte dans les EAE en région PACA, DVF+, 2025

➤ Un ralentissement marqué des transactions dans les EAE depuis 2022

À l'échelle PACA, les volumes de mutations en EAE (2021–2025³) montrent une dynamique commune à tous les segments (Tableau 2) : un pic en 2022, suivi d'un repli marqué en 2023 puis 2024. Le segment résidentiel reste le plus volumineux sur toute la période. Les locaux d'activité suivent une trajectoire similaire. Ces baisses peuvent s'expliquer par un

² La base DVF+ mobilisée couvre la période 2014–2025 (historique complet disponible dans l'extraction), mais l'expression "marché observé sur les 5 dernières années" renvoie à un choix d'analyse visant à focaliser l'interprétation sur les dynamiques récentes, plus représentatives du marché actuel (la dernière année pouvant être partielle selon la date d'extraction).

³ Afin d'avoir une lecture d'évolution récente, l'analyse porte que sur les 5 dernières années. L'année 2025 est à considérer comme année incomplète dans l'extraction (millésime octobre 2025).

ralentissement économique (attentisme, contexte moins favorable), une rareté du foncier disponible, des évolutions des besoins des entreprises (rénovation, optimisation) ou encore des effets de crise et des retards dans les investissements. La catégorie “Autres” est plus fluctuante.

Segment	2021	2022	2023	2024	2025
Locaux d'activité	1 048	1 175	949	860	445
Terrains	523	531	453	402	135
Résidentiel	1 781	1 923	1 515	1 284	599
Autres	1 346	1 677	972	1 044	417
Total	4 698	5 306	3 889	3 590	1 596

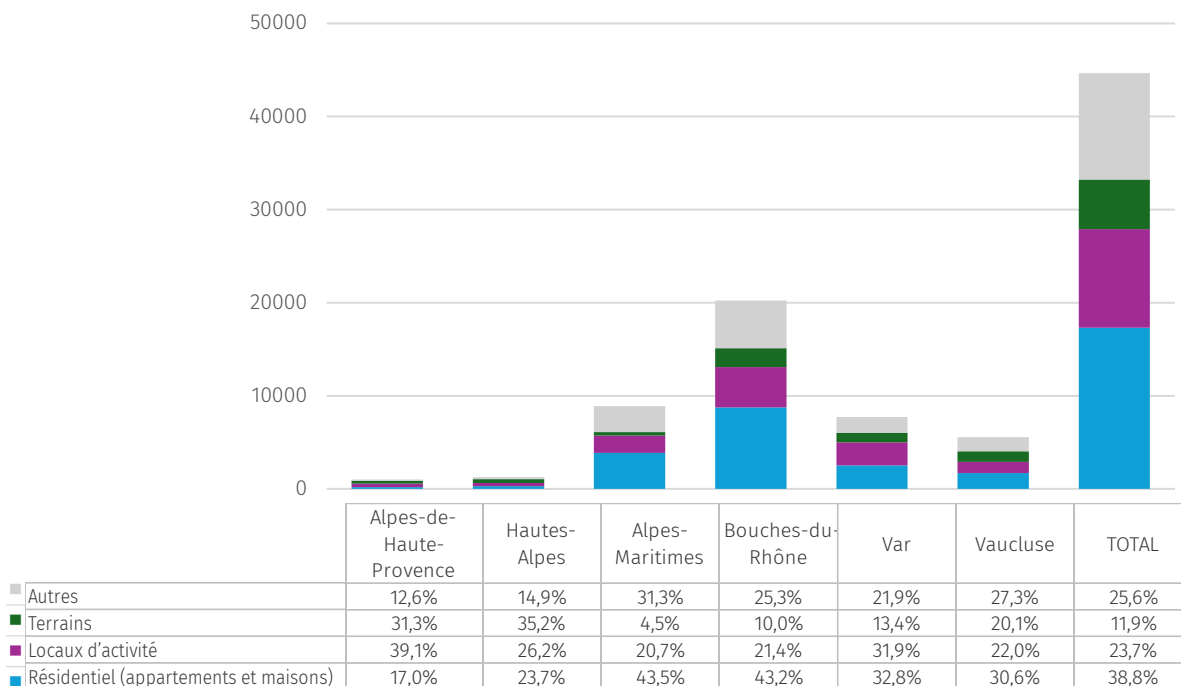
Tableau 2 : volume de mutations en EAE par département, année et segment, DVF+, 2025

➤ **Des EAE marqués par des transactions résidentielles importantes, en concurrence avec les usages économiques**

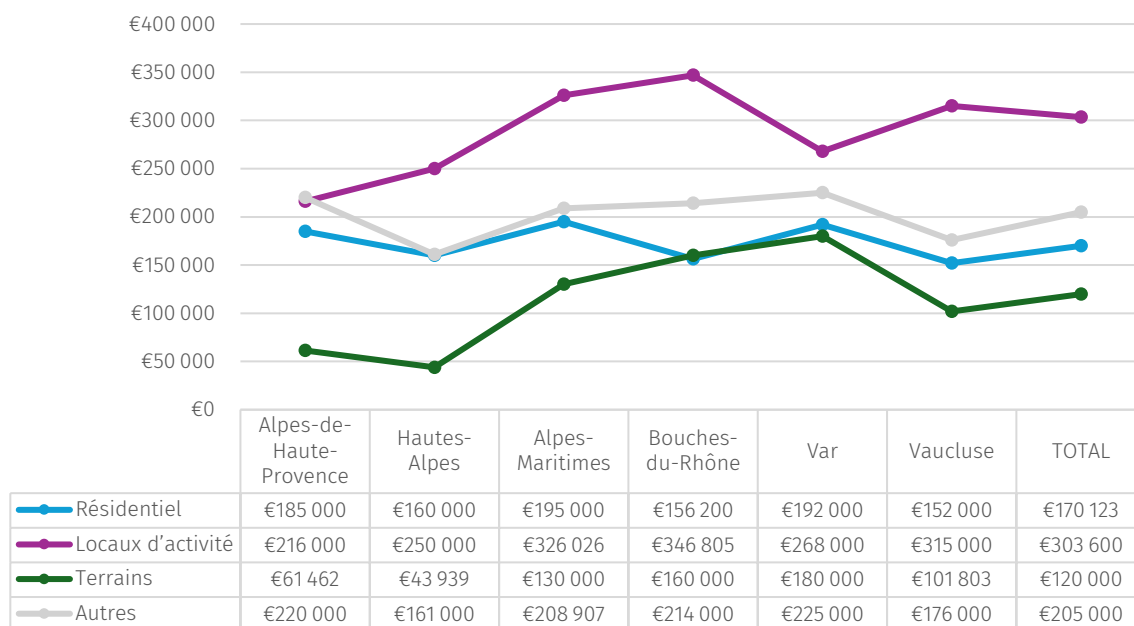
À l'échelle de la région PACA, les 44 662 mutations observées en EAE se répartissent principalement entre le résidentiel (17 310), les locaux d'activité (10 587) et une catégorie “Autres” (11 431), **ce qui montre que les EAE ne concentrent pas uniquement des biens à vocation économique, mais aussi une part significative de transactions résidentielles et de typologies diverses**. En termes de prix médians à l'échelle régionale, les locaux d'activité apparaissent comme le segment le plus valorisé (303 600 €), devant les autres typologies (205 000 €), le résidentiel (170 123 €) et les terrains (120 000 €).

➤ **Des dynamiques de transactions en EAE contrastées selon les départements**

Le département des Bouches-du-Rhône domine nettement le volume total (20 243 mutations), porté notamment par le résidentiel (8 743 mutations ; prix médian 156 200 €). Pour les locaux d'activités, le volume de transactions est deux fois inférieur à celui du résidentiel, mais les prix sont deux fois plus élevés (4 340 ; 346 805 €). Les Alpes-Maritimes se distinguent par une forte présence du résidentiel en EAE (3 868 mutations ; 195 000 €) et un volume important dans la catégorie “Autres” (2 778 ; 208 907 €). Le Var présente un profil hétérogène avec 2 459 locaux d'activité et un prix médian de 268 000 €, ainsi qu'un foncier non négligeable (1 032 correspondants à des « mutations de terrain » ; 180 000 €). Le Vaucluse se caractérise par un poids important du foncier en EAE (1 113 « mutations de terrain » ; 101 803 €). Enfin, les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes, bien que faibles en volume global, montrent une répartition contrastée : le premier est dominé par les locaux d'activité (399 ; 216 000 €), tandis que le second présente une part plus forte de terrains (439 ; 43 939 €), suggérant une disponibilité plus importante du foncier en EAE dans ce territoire.



Graphique 1 / Tableau 3 : répartition du volume de mutations par grands types de biens dans les EAE des départements de la région PACA, DVF+, 2025



Graphique 1 / Tableau 4 : répartition du prix médian de mutations par grands types de biens dans les EAE des départements de la région PACA, DVF+, 2025

➤ Des EAE mixtes marquées par une plus forte intensité transactionnelle

De plus, les EAE à vocation mixte, en particulier celles dominées par les services tertiaires supérieurs, les services aux particuliers ou le commerce, enregistrent en moyenne des volumes de transactions plus élevés que les EAE plus spécialisées, comme celles à dominante industrielle, logistique ou construction. En effet, les EAE mixtes apparaissent comme ayant

une activité transactionnelle plus soutenue. À l'inverse, les EAE « spécialisées » présentent un volume de transaction beaucoup plus faible, notamment pour les EAE à dominante industrielle, construction, logistique et services tertiaire supérieur. Autrement dit, les EAE mixtes ont tendance à générer davantage de transactions, ce qui confirme qu'elles correspondent, en moyenne, à des marchés où les biens changent plus souvent de main que les espaces à vocation plus spécialisée. Cette différence peut s'expliquer par le fait que les EAE spécialisées notamment productives, répondent à des besoins fonciers et immobiliers spécifiques. Une fois implantées, ces activités sont moins enclines à se déplacer en raison de leurs contraintes opérationnelles. À l'inverse, les EAE mixtes proposent un foncier et un immobilier plus standards, adaptés à des besoins moins spécifiques, ce qui peut favoriser un plus grand nombre de transactions.

Vocation dominante	Nombre d'EAE	Nombre de mutations	Densité de mutations par EAE (EAE / 1 000 mutations)
Mixte à dominante Services tertiaire supérieur	59	7 319	8,1
Mixte à dominante Services aux particuliers	85	8 604	9,9
Mixte à dominante Commerce de détail	164	6 233	26,3
Mixte à dominante Construction	114	3 144	36,3
Mixte à dominante Industrie	127	3 959	32,1
Mixte à dominante Logistique	49	1 162	42,2
Commerce de détail	153	2 723	56,2
Logistique	36	296	121,6
Industrie	108	1 444	74,8
Services tertiaire supérieur	27	572	47,2
Construction	80	873	91,6
Services aux particuliers	64	2 151	29,8

Tableau 5 : volume de mutations selon la vocation dominante de l'EAE des départements de la région PACA, DVF+, 2025

Note de lecture : Le ratio « EAE / 1 000 mutations » indique le nombre d'EAE nécessaires pour représenter 1 000 mutations. Par exemple, pour les EAE « mixte à dominante services tertiaire supérieur », un ratio de 8,1 signifie qu'environ 8 EAE suffisent à concentrer 1 000 mutations (une forte densité d'activité).