



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 – Projets de construction et d’aménagement 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 de produire un pack d'indicateurs permettant d'analyser et de suivre les autorisations d'urbanisme localisées dans les espaces d'activités économiques (EAE) à l'échelle de la région PACA puis des départements : nombre d'autorisations, typologies de projets, états d'avancement, surfaces de terrain déclarées.

a) Objectif

- **Créer des indicateurs pour analyser et suivre les projets de construction, d'aménagement, et autres travaux dans les Espaces d'Activités Économiques (EAE).** Ces indicateurs permettront :
 - Qualifier et suivre les projets d'urbanisme localisés dans les EAE de PACA à partir de la base SITADEL.
 - Comparer les dynamiques entre départements et 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 « **Liste des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme** » fournies par le **Service des Données et Études Statistiques (SDES)**. Le contenu de la table SITADEL comprend des informations relatives aux dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux.

Sont mises à disposition les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2013, qu'il s'agisse de Permis de Construire (PC) et de Déclarations Préalables (DP) créant au moins un logement, de permis de construire et de déclarations préalables de création ou d'extension de locaux non résidentiels, de Permis d'Aménager (PA) ou encore de permis de démolir (PD).

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 Eco (SFE)**.

Ces périmètres des EAE permettent de délimiter l'analyse. Ici, il s'agit **d'analyser les autorisations d'urbanisme à travers les données SITADEL dans les EAE de la région PACA**.



SUD FONCIER ÉCO
CONNAISSANCE DU TERRITOIRE



II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (1/5)

❖ Étape 1 : reconstitution de l'identifiant cadastral (id)

Les 4 fichiers de données SITADEL ont été téléchargés à l'échelle régionale, au format XLSX. L'ensemble de ces données ne sont pas géolocalisées. Par conséquent, la **construction d'un champ id compatible avec l'identifiant des parcelles cadastrales** a été nécessaire.

id = INSEE(5) + "000" + SECTION(2) + NUMERO(4) (en texte, avec zéro à gauche)
Exemple : INSEE = 04033, section = A → 0A, numéro = 56 → 0056 ⇒ id = 040330000A0056
Application jusqu'à 3 parcelles : ID_PARCELLE1, ID_PARCELLE2, ID_PARCELLE3.

❖ Étape 2 : normalisation multi-parcelles

À noter que les données SITADEL peuvent impliquer jusqu'à 3 parcelles cadastrales pour une même autorisation d'urbanisme. Par conséquent, l'objectif est de **passer d'une ligne qui correspondait à une autorisation avec 1 à 3 parcelles cadastrales, à une ligne qui correspond à une autorisation par parcelle cadastrale.**

1 ligne = 1 autorisation avec 1 à 3 parcelles à 1 ligne = 1 autorisation × 1 parcelle
Exemple : un dossier NUM_DAU = 123456 a 2 parcelles (0A0056 et 0A0060) → 2 lignes :
ligne 1 : autor_uid = au_locaux_non_residentiels:123456, RANG_PARCELLE=1, id=040330000A0056
ligne 2 : autor_uid = au_locaux_non_residentiels:123456, RANG_PARCELLE=2, id=040330000A0060



II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (2/5)

❖ **Étape 3 : jointure *inner join* avec les parcelles cadastrales au sein des EAE**

L'objectif est de **faire correspondre les autorisations d'urbanisme qui intersectent au moins une parcelle cadastrale** qui est comprise dans un EAE. Cette jointure entre les deux fichiers (autorisations d'urbanisme et périmètre des EAE) va permettre d'obtenir 4 fichiers (*PA_ZAE*, *PD_ZAE*, *DAU_ZAE*, *LOG_ZAE*) correspondants aux Permis d'Aménager, Permis de Démolir, Demande d'Autorisation d'Urbanisme, et Logements.

❖ **Étape 4 : fusion des 4 fichiers**

Le but est de concaténer les 4 fichiers en un fichier unique, en ajoutant un champ relatif à la typologie de l'autorisation d'urbanisme, afin d'avoir un fichier homogène pour les analyses qui suivront, ainsi que pour la jointure géomatique qui suivra.

Exemples : une ligne peut venir de LOG_ZAE avec *typo* = *au_logements* et *NUM_DAU*
ou de PD_ZAE avec *typo* = *permis_demolir* et *NUM_PD*.



II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (2/5)

❖ Étape 5 : jointure *one-to-many* et intersection avec la table des EAE

L'objectif est de **dupliquer la parcelle cadastrale autant de fois que celle-ci a d'autorisation(s) d'urbanisme**. Par la suite, on intersecte ce fichier avec la couche géomatique des périmètres des EAE afin de récupérer les informations suivantes : l'identifiant, le nom et la vocation de l'EAE.

❖ Étape 6 : dédoublonnage + agrégation des indicateurs à l'échelle de l'EAE

La dernière étape consiste à **neutraliser les duplications (multi-parcelles)**, pour cela, une clé « autorisation unique » a été créée : *autor_uid = typo + ":" + (NUM_DAU ou NUM_PD ou NUM_PA)*.

Exemple : la même autorisation au_logements :123456 apparaît 2 fois (2 parcelles)
→ elle compte 1 seule fois dans *nb_autorisations_total*

Enfin, on ajoute au fichier les différents indicateurs des autorisations d'urbanisme calculés à l'échelle de l'EAE : volume, surfaces déclarées, état d'avancement, typologie etc. ainsi que les ratios concernant le taux de mobilisation déclarée et sa variante annualisée (indices d'intensité/renouvellement de l'EAE).



II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (4/5)

❖ Des indicateurs agrégés par EAE

À l'échelle des EAE, **les indicateurs sont calculés à partir des autorisations d'urbanisme** issues de la base SITADEL (logements, locaux non résidentiels, permis de démolir, permis d'aménager) identifiées au sein des EAE de la région PACA. Les autorisations sont dédoublonnées afin d'éviter les effets liés aux dossiers multi-parcelles, puis les indicateurs sont agrégés par leur identifiant et rattachés au 1 474 EAE régionaux.

Indicateur créé	Définition
annee_min	Première année d'autorisation observée dans l'EAE.
annee_max	Dernière année d'autorisation observée dans l'EAE.
nb_autorisations_total	Nombre total d'autorisations d'urbanisme uniques identifiées dans l'EAE.
surface_terrain_totale_m2	Somme de la surface de terrain déclarée pour les autorisations uniques rattachées à l'EAE (en m ²).
surface_terrain_moyenne_m2	Moyenne de la surface de terrain déclarée par autorisation unique dans l'EAE (en m ²).
surface_terrain_mediane_m2	Médiane de la surface de terrain déclarée dans l'EAE (en m ²).
nb_au_logements	Nombre d'autorisations uniques de typologie "créant des logements" dans l'EAE.
nb_au_locaux_non_residentiels	Nombre d'autorisations uniques de typologie "créant des locaux non résidentiels" dans l'EAE.
nb_permis_demolir	Nombre d'autorisations uniques de typologie permis de démolir dans l'EAE.
nb_permis_amenager	Nombre d'autorisations uniques de typologie permis d'aménager dans l'EAE.
nb_PC	Nombre d'autorisations uniques de typologie PC (permis de construire) dans l'EAE.



II. Méthodologie appliquée

b) Traitements et analyses (4/5)

❖ Des indicateurs agrégés par EAE

Ces indicateurs doivent être interprétés comme des indices d'intensité/renouvellement (et non comme une "part physique occupée") : ils peuvent dépasser 100 % lorsque plusieurs opérations se succèdent ou se recouvrent partiellement sur les mêmes terrains (renouvellement, reconversion, projets successifs), ou lorsque l'EAE est de petite taille. Les indicateurs relatifs à la surface reposent sur la surface déclarée SITADEL (administrative) : elle ne correspond pas nécessairement à une emprise géomatique réelle dans l'EAE. Les taux de mobilisation peuvent dépasser 100 % car ils cumulent des projets sur plusieurs années (renouvellement, recouvrement, opérations successives) et parce qu'un même projet peut peser fortement dans des EAE de petite taille.

- **Taux de mobilisation foncière déclarée** : Lecture --> sur la période observée, les projets autorisés représentent l'équivalent de X % de la surface totale de l'EAE (en "surface déclarée", donc indicateur d'intensité/projets).
- **Taux de mobilisation foncière annualisée** : Lecture --> en moyenne sur la période, l'EAE "absorbe" l'équivalent de X % de sa surface par an en projets.

Indicateur créé	Définition
nb_DP	Nombre d'autorisations uniques de type DP (déclaration préalable) dans l'EAE (principalement sur les DAU).
nb_etat_autorise	Nombre d'autorisations uniques dont l'état est "Autorisé" (code 2 SITADEL) dans l'EAE.
nb_etat_annule	Nombre d'autorisations uniques dont l'état est "Annulé" (code 4 SITADEL) dans l'EAE.
nb_etat_commence	Nombre d'autorisations uniques dont l'état est "Commencé" (code 5 SITADEL) dans l'EAE.
nb_etat_termine	Nombre d'autorisations uniques dont l'état est "Terminé" (code 6 SITADEL) dans l'EAE.
nb_parcelles_concernees	Nombre de parcelles cadastrales distinctes de l'EAE associées à au moins une autorisation.
surface_terrain_ha	Même indicateur que surface_terrain_totale_m2, converti en hectares ($m^2 / 10\,000$).
taux_mobilisation_decl	Taux de mobilisation foncière déclarée : $surface_terrain_ha / surf_total$ (surface totale de l'EAE en ha).
taux_mobilisation_decl_annuel	Taux de mobilisation foncière annualisée ($surface_terrain_ha / (annee_max - annee_min + 1) / surf_total$).



III. Les indicateurs clés dans les EAE entre 2013 et 2026

Autorisations d'urbanisme

8 265

Surface d'un EAE, qui correspond, en médiane, à la somme des surfaces de terrain déclarées dans une ou plusieurs autorisation d'urbanisme

35 %

Hectares de surfaces déclarées cumulées

17 469

Part des autorisations d'urbanisme qui portent sur des locaux non résidentiels

77 %



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

sudfondereco@maregionsud.fr

