

Note de synthèse - Action « Projets de construction et d'aménagement 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 « Projets de construction et d'aménagement 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 produire des 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, surfaces de terrain déclarées. Ces indicateurs permettront d'évaluer l'évolution des surfaces aménagées dans ces espaces et leur occupation. Ils permettront d'apprécier la dynamique des EAE.

Méthodologie

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

- **SITADEL** (SDDES, millésime février 2026), qui permet d'observer les autorisations d'urbanisme entre 2013 et 2025 (données non géolocalisées) ;
- **Espaces d'Activités Economiques** (Sud Foncier Eco, millésime 2024), qui permet d'accéder aux informations et périmètres réglementaires des espaces d'activités économiques de la région PACA.

Les données SITADEL ont été enrichies d'un identifiant cadastral compatible avec les parcelles intersectant les EAE. Les tables SITADEL (logements, locaux non résidentiels, permis de démolir, permis d'aménager) ont été normalisées (1 ligne = 1 parcelle) puis fusionnées. Une jointure spatiale a été réalisée entre parcelles en EAE et autorisations d'urbanisme, puis une intersection avec le référentiel EAE (Sud Foncier Éco 2024) a permis d'attribuer l'identifiant, le nom et la vocation dominante de l'EAE. Afin d'éviter les doublons (multi-parcelles, multi-intersections), les résultats sont exprimés en « autorisations uniques ». La surface mobilisée correspond à la surface de terrain déclarée dans SITADEL.

Principaux résultats

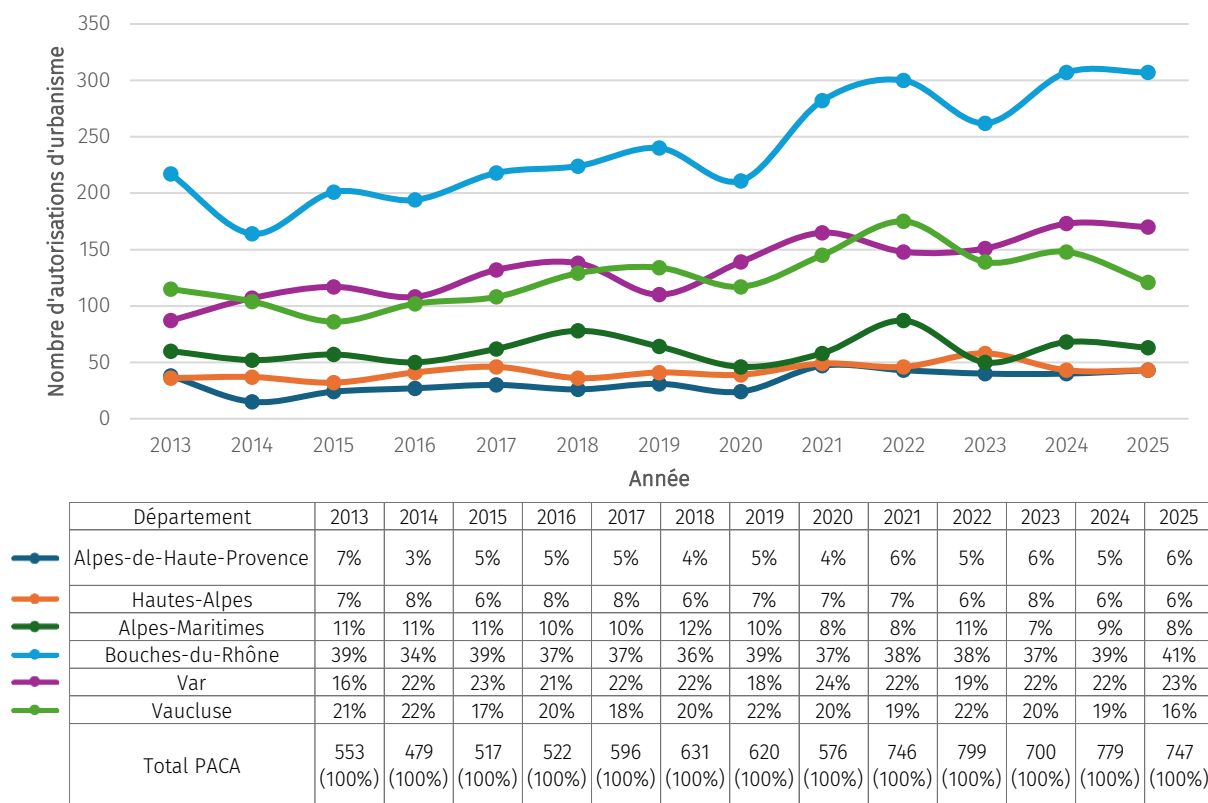
- Près de 80% des autorisations en EAE concentrées dans trois départements de PACA : Bouches-du-Rhône, Var et Vaucluse

Au total, 8 265 autorisations d'urbanisme uniques sont observées dans les EAE de la région PACA sur la période 2013-2025. Le volume est fortement concentré : les Bouches-du-Rhône représentent 37 % des autorisations, suivi du Var (21 %) et du Vaucluse (19 %). Les départements des Alpes-Maritimes, Alpes-de-Haute-Provence et Hautes-Alpes pèsent chacun moins de 10 %. Ainsi, la dynamique des autorisations d'urbanisme, traduisant notamment la réalisation de projets, se concentre dans la partie sud-ouest de la région PACA. Cela peut s'expliquer par la superficie plus importante des EAE dans ces départements.

Département	Autorisation (n)	Part PACA (%)	Surface (ha)	Part surface (%)	ha/autorisation
Alpes-de-Haute-Provence	428	5,2	384,4	2,2	0,90
Hautes-Alpes	547	6,6	305,6	1,7	0,56
Alpes-Maritimes	795	9,6	1434,8	8,2	1,80
Bouches-du-Rhône	3 127	37,8	11541,5	66,1	3,69
Var	1 745	21,1	1870,5	10,7	1,07
Vaucluse	1 623	19,6	1932,1	11,1	1,19

Tableau 1 : volume d'autorisations d'urbanisme et surfaces déclarées en EAE par département (2013-2025), SITADEL, 2026

Sur la période récente, les autorisations d'urbanisme se maintiennent à un niveau élevé : le total régional atteint un maximum en 2022 (799 autorisations), connaît un creux relatif en 2023 (700), puis retrouve un niveau proche en 2024 (779) et en 2025 (747).

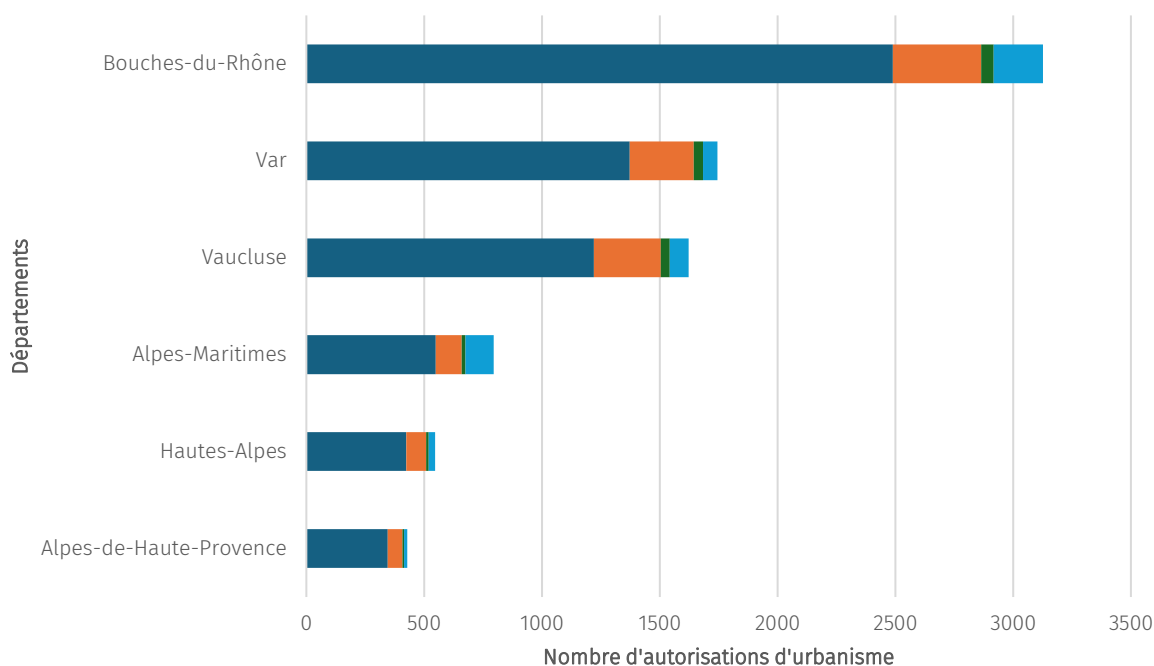


Graphique 1 : évolution annuelle du nombre d'autorisations d'urbanisme en EAE par département (2013-2025), SITADEL, 2026

➤ Une prédominance des autorisations de locaux non résidentiels dans les EAE, malgré une présence notable du logement

À l'échelle régionale, les autorisations créant des locaux non résidentiels constituent 77 % des autorisations (6 401), devant **les autorisations créant des logements (1 189, 14 %)**. Les permis de démolir représentent 6 % et les permis d'aménager 2 %. Cette structure est globalement comparable entre départements, avec deux nuances marquées : les Alpes-Maritimes se distinguent par une part relativement élevée de permis de démolir (signal de renouvellement/requalification), tandis que le Vaucluse présente une part plus forte d'autorisations liées au logement.

De manière assez logique, dans les EAE de la région PACA, on observe une prédominance des locaux non résidentiel. Pour autant, la seconde typologie d'autorisation d'urbanisme relève de celle du logement. Dès lors, un mitage du secteur résidentiel dans les EAE peut s'observer.



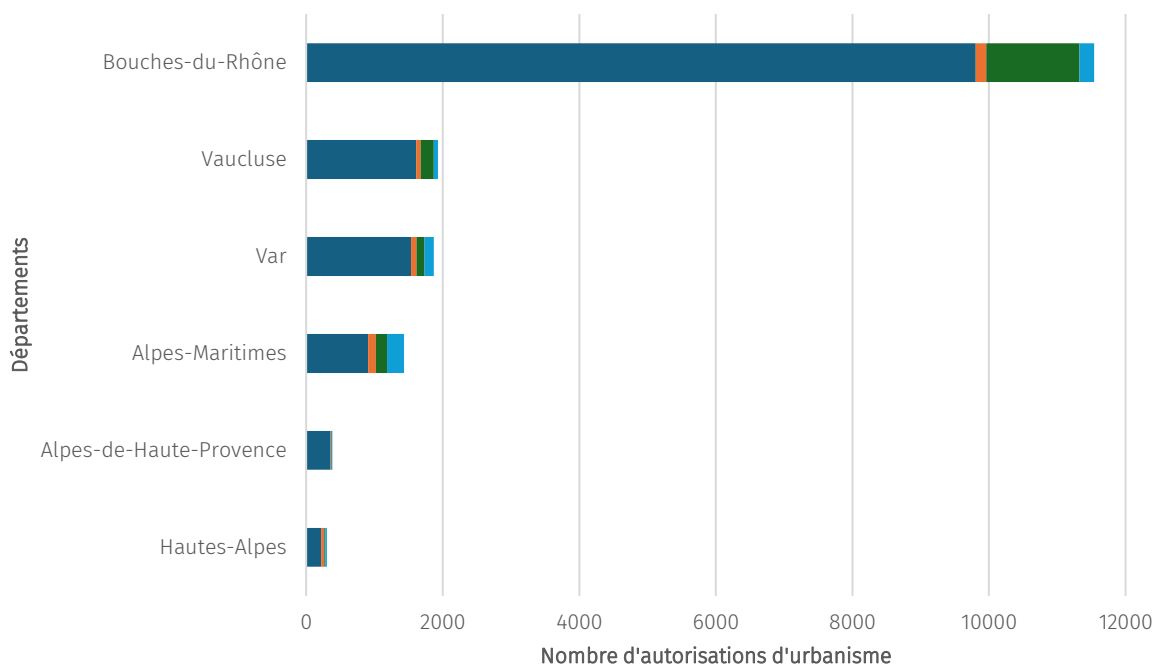
Typologie	Hautes-Alpes	Alpes-de-Haute-Provence	Alpes-Maritimes	Vaucluse	Var	Bouches-du-Rhône
■ Locaux non résidentiels	81%	78%	69%	75%	79%	80%
■ Logements	15%	16%	14%	17%	16%	12%
■ Permis d'aménager	2%	2%	2%	2%	2%	2%
■ Permis de démolir	3%	5%	15%	5%	4%	7%
Total PACA	428 (100%)	547 (100%)	795 (100%)	1 623 (100%)	1 745 (100%)	3 127 (100%)

Graphique 2 : répartition des autorisations d'urbanisme en EAE par typologie et département (2013-2025), SITADEL, 2026

➤ **Deux tiers des surfaces déclarées dans les autorisations d'urbanisme en EAE en région PACA concentrées dans les Bouches-du-Rhône**

Les surfaces de terrains déclarées cumulées atteignent un total de 17 469 ha sur la période 2013-2025. Les locaux non résidentiels concentrent l'essentiel des surfaces déclarées (82 %), devant les permis de démolir (10 %) et les permis d'aménager (4 %). La contribution des projets de logements reste faible en surface (2 %), malgré un volume non négligeable en nombre d'autorisations.

Les Bouches-du-Rhône concentrent 66 % des surfaces déclarées à l'échelle régionale, traduisant à la fois un volume élevé de projets et des opérations à forte emprise déclarée. Les Alpes-Maritimes présentent une contribution plus importante des permis d'aménager en proportion.



Typologie	Hautes-Alpes	Alpes-de-Haute-Provence	Alpes-Maritimes	Var	Vaucluse	Bouches-du-Rhône
■ Locaux non résidentiels	72%	91%	63%	82%	83%	85%
■ Logements	15%	3%	8%	4%	3%	1%
■ Permis d'aménager	4%	1%	12%	6%	10%	12%
■ Permis de démolir	8%	5%	17%	7%	3%	2%
Total PACA	305 (100%)	384 (100%)	1 435 (100%)	1 870 (100%)	1 932 (100%)	11 523 (100%)

Graphique 3 : répartition des surfaces déclarées en EAE par typologie et département (2013-2025), SITADEL, 2026

➤ **Trois quarts des EAE en région PACA concernés par au moins une autorisation**

Sur les 1 474 EAE du référentiel Sud Foncier Éco (2024), 1 104 (soit 75 %) présentent au moins une autorisation identifiée via la base de données SITADEL. Les EAE à vocation mixte concentrent le plus grand nombre d'autorisations, tandis que les EAE industrielles et logistiques pèsent davantage en surface déclarée.

Deux indicateurs de mobilisation sont proposés au niveau EAE : le taux de mobilisation déclaré (surface déclarée / surface totale de l'EAE) et sa variante annualisée. 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.

À l'échelle régionale, des spécificités territoriales ressortent : les Alpes-Maritimes se distinguent (41,3 %) en raison d'une forte pression foncière, au même titre que les départements du Var (34,8 %), des Bouches-du-Rhône (34,5 %) et du Vaucluse (35,9 %).

Par ailleurs, la part d'EAE dans lesquels au moins une autorisation est identifiée, est particulièrement élevée dans le Var (86,8 %) et le Vaucluse (84,8 %), suggérant une diffusion plus large des projets à l'échelle de leurs EAE, ce qui traduit que les projets sont répartis sur un plus grand nombre d'EAE. À l'inverse, les autres départements présentent des dynamiques plus concentrées sur certains EAE spécifiques.

Département	Mobilisation déclarée (médiane)	Mobilisation annualisée (médiane)	Part d'EAE avec ≥1 autorisation (%)
Alpes-de-Haute-Provence	22,4 %	4,21 %/an	79,2 %
Hautes-Alpes	28,4 %	6,4 %/an	61 %
Alpes-Maritimes	41,3 %	6,09 %/an	70,3 %
Bouches-du-Rhône	34,5 %	4,47 %/an	72,8 %
Var	34,8 %	4,65 %/an	86,8 %
Vaucluse	35,9 %	4 %/an	84,8 %

Tableau 2 : Comparaison départementale des indicateurs de mobilisation des EAE (2013-2025), SITADEL, 2026

Lecture : le taux annualisé mesure un rythme moyen (surface déclarée "par an" rapportée à la taille de l'EAE), pas un volume total. Exemple : un EAE de 10 ha avec 3 ha déclarés sur 2 ans donne $(3/2)/10 = 15 \text{ %/an}$, alors qu'un EAE de 40 ha avec 20 ha déclarés sur 8 ans donne $(20/8)/40 = 6,25 \text{ %/an}$: le second a plus de surface cumulée, mais un rythme annualisé plus faible.