



SUD FONCIER ÉCO

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

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

Action 4 - Création d’un pack de nouveaux indicateurs démontrant le développement économique en EAE

Sous-action - Évolution du nombre d’établissements dans les espaces d’activités économiques (EAE)

Guide méthodologique et note de synthèse

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. [Contexte et objectifs](#)
- II. [Sources de données](#)
- III. [Méthode](#)
- IV. [Analyse synthétique des résultats](#)



I. Contexte et objectifs

Contexte

Le présent guide, à la fois méthodologique et analytique, a été produit par le Réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du partenariat Sud Foncier Eco, et plus particulièrement de la convention annuelle de partenariat intitulée « Observation du foncier économique en région Provence-Alpes-Côte d'Azur » pour la période 2025-2026.

Il décrit la méthodologie mise en œuvre pour produire des indicateurs longitudinaux (2008-2026) sur le nombre d'établissements présents au sein de chaque espace d'activité économique (EAE), en distinguant leur statut d'employeur et leur activité principale (code APE).

Objectifs

- Recenser annuellement, pour chaque EAE, les établissements actifs au 1^{er} janvier de chaque année.
- Distinguer les établissements employeurs des non-employeurs.
- Ventiler ces comptages par grands secteurs d'activité.
- Constituer une base de données consolidée, exploitable pour des analyses et des cartographies.



II. Sources de données (1/2)

Quatre sources de données sont mobilisées conjointement pour construire les indicateurs :

Répertoire SIRENE — Stock des établissements (INSEE)

Ce fichier recense l'ensemble des établissements actifs et fermés en France au moment de l'extraction (février 2026). Il contient les informations descriptives de chaque établissement : identifiant SIRET, commune d'implantation, code APE, etc. Il est filtré en entrée sur les six départements de la région PACA (04, 05, 06, 13, 83, 84).

Historique des établissements SIRENE (INSEE)

Ce fichier retrace l'ensemble des événements administratifs liés à chaque établissement : périodes d'activité, état administratif (« A » = actif, « F » = fermé), caractère employeur. Chaque ligne correspond à une période de validité, définie par une date de début et une date de fin.

Géolocalisation des établissements SIRENE (INSEE)

Ce fichier fournit les coordonnées géographiques (latitude/longitude, système WGS84 – EPSG 4326) associées à chaque établissement. Seuls les établissements disposant de coordonnées valides sont retenus pour la localisation spatiale.

À noter : le réseau des CCI PACA dispose d'une géolocalisation affinée (terrain, 2018-2026). Toutefois, afin de garantir l'homogénéité sur la période 2008-2026, la source SIRENE unique a été retenue. La cohérence longitudinale de la série a été privilégiée par rapport à la précision ponctuelle.



II. Sources de données (2/2)

Table des EAE (Sud Foncier Eco)

Définit le périmètre géographique de chaque EAE (« espace d'activité économique ») sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le dernier millésime date de mars 2026. La mise à jour est réalisée par les territoires (EPCI) dans le cadre de leur démarche d'inventaire des EAE. Ceux-ci alimentent ensuite la base commune de Sud Foncier Eco avec leurs données actualisées. Les mises à jour peuvent être réalisées au fil de l'eau ou de manière ponctuelle selon l'avancement des travaux des territoires.

Chaque espace est identifié par un identifiant unique (id_eae).



III. Méthode (1/3)

Géolocalisation et affectation aux EAE

Chaque établissement se voit attribuer l'identifiant de l'EAE dans lequel il est localisé. Les établissements situés hors de tout EAE sont écartés de l'analyse. Le périmètre de traitement est donc restreint aux seuls établissements localisés dans un EAE. Les fichiers SIRENE (stock et historique) sont filtrés en conséquence afin de limiter le volume de données traitées.

Construction des indicateurs annuels

Pour chaque EAE et pour chaque année de la période 2008-2026, le traitement identifie les établissements vérifiant simultanément :

- État administratif « A » (actif) sur la période considérée
- Date de début antérieure ou égale au 1^{er} janvier de l'année
- Date de fin postérieure ou égale au 1^{er} janvier de l'année

Le caractère employeur est codé comme suit : « AO » (employeur), « AN » (non-employeur), « A » (inconnu).

Agrégation et mise en forme

Les résultats individuels sont transformés en format long (une ligne par combinaison établissement × année), puis agrégés par :

- Secteur d'activité (APE)
- Grand secteur (AP_REG)
- Année (DATE)
- Statut employeur (ACTIF)
- Identifiant EAE (ID_EAE).

Le résultat final correspond au décompte du nombre d'établissements (EFF_ETAB) pour chaque combinaison.



III. Méthode (2/3) — Structure du fichier de sortie

Le fichier produit est au format CSV (séparateur point-virgule) : **Etab_perim_long_VNAF_EAE_20032026.csv**

Variable	Type	Description
APE	Texte	Activité fine (code APE)
AP_REG	Texte	Grand secteur d'activité (format « foncier eco »)
DATE	Date	Date de référence (observée au 1 ^{er} janvier)
ACTIF	Texte	Statut employeur : « AO » = employeur, « AN » = non-employeur, « A » = non renseigné
EFF_ETAB	Entier	Nombre d'établissements correspondant à la ligne
ID_EAE	Texte	Identifiant unique de l'EAE — Sud Foncier Eco



III. Méthode (3/3)

Limites et précautions d'usage (1/2)

- La géolocalisation SIRENE repose sur un fichier statistique INSEE. La précision de la localisation peut varier selon les établissements (adresse exacte, centrôide communal, etc.). Des erreurs d'affectation à un EAE restent donc possibles.
- Aucun filtrage n'a été appliqué sur l'activité « réelle » (contrairement au modèle MAGE développé par le réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur). Le nombre d'établissements dans l'ensemble des EAE est donc légèrement supérieur (de l'ordre de 10%), notamment en raison de l'inclusion de structures telles que les SCI et d'autres établissements dits « non productifs ». Des travaux ultérieurs pourraient permettre d'harmoniser ces approches. Cette différence s'explique également par une précision de géolocalisation plus fine dans le modèle MAGE
- L'historique SIRENE peut présenter une discontinuité. L'année 2008 a été retenue comme point de départ en lien avec le changement de nomenclature des codes APE. L'analyse ne prend pas en compte les changements d'activité intra-période, ceux-ci restant marginaux.
- Une attention particulière doit être portée aux EAE présentant de faibles effectifs : les résultats doivent être interprétés avec prudence pour les EAE comptant moins de 100 établissements.
- Les données SIRENE sont produites par l'INSEE et mises à disposition sous licence ouverte.



III. Méthode (3/3) — Les « activités fantômes »

On désigne par « activités fantômes » les codes APE comptant plus de 2 000 établissements en 2026, avec une proportion de non-employeurs supérieure à 95 %. Ces codes correspondent le plus souvent à des unités juridiques créées pour porter un actif (immobilier, installation énergétique) plutôt qu'à une activité économique génératrice d'emplois.

⚠ Impact sur les indicateurs globaux

Les trois codes ci-dessous totalisent à eux seuls 20 438 établissements en 2026, soit 18 % du stock total des EAE.

Code	Activité	Employ.	Non-emp.	Total	% non-emp.
68.20B	Location de logements / SCI	331	12 241	12 572	97,4 %
68.20A	Location de biens immobiliers	88	5 271	5 359	98,4 %
35.11Z	Production électrique (photovoltaïque)	42	2 465	2 507	98,3 %



IV. Analyse synthétique des résultats (1/7)

Une croissance soutenue sur dix-huit ans

Entre 2008 et 2026, le nombre d'établissements implantés dans les EAE du périmètre étudié a plus que doublé, passant de 54 833 à 113 293 unités, soit une hausse de +106,6 % en dix-huit ans. Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) s'établit à +4,1 %/an. Cette croissance marque un net ralentissement en 2025 (+1,6 %) et 2026 (+1,5 %), qui constituent les plus faibles taux de la série.

Une transformation structurelle majeure

Cette dynamique s'inscrit également dans le contexte de la montée en puissance des régimes liés à l'entrepreneuriat individuel, notamment la mise en place du régime de l'auto-entrepreneur en 2008 (devenu micro-entrepreneur en 2014) dont le poids dans la création d'entreprises n'a cessé de croître.

En 2008, les établissements employeurs (48 %) et non-employeurs (52 %) étaient à parité. En 2026, les non-employeurs représentent 65 % du stock, contre 35 % pour les employeurs. En valeur absolue, les non-employeurs ont presque triplé tandis que les employeurs n'ont progressé que de 50 %.

Cette montée en puissance des non-employeurs dans les EAE interroge la nature des activités concernées. Si elle témoigne d'une forte dynamique entrepreneuriale, elle soulève également des questions sur la résilience de ce tissu, notamment en termes de création d'emplois et de stabilité dans le temps.

Impact de la correction « fantômes »

La correction des codes dits « fantômes » modifie sensiblement le niveau global, sans remettre en cause le diagnostic structurel. En 2008, les employeurs représentaient 56 % du stock corrigé. En 2026, leur part tombe à 43 %, soit un décrochage de -13 points en 18 ans sur le périmètre corrigé.

113 293

établissements en EAE en 2026

+106,6 %

croissance sur 18 ans

+4,1 %/an

taux de croissance annuel moyen



IV. Analyse synthétique des résultats (2/7)

Les services, moteurs de la croissance

Les services aux particuliers affichent la plus forte progression relative avec +170 % (de 7 456 à 20 107 établissements). Les activités supports (back-office, services aux entreprises) progressent elles aussi très fortement (+147 %), confirmant la montée en puissance des fonctions supports externalisées au sein des EAE. Les services tertiaires supérieurs (conseil, ingénierie, finance...) demeurent le premier secteur en volume avec 40 035 établissements en 2026, après avoir plus que doublé (+105 %). La construction progresse également de manière significative (+112 %).

L'industrie, une croissance en trompe-l'œil

L'industrie progresse de +97,4 % soit dans la moyenne (+97%), maintenant sa présence sans toutefois recomposer sa part sectorielle. Cette croissance est néanmoins en trompe-l'œil : si le nombre d'établissements a presque doublé sur la période, plus de la moitié de cette croissance est liée à l'installation d'unités de production d'énergie photovoltaïque* (35.11Z). On distingue plusieurs phases : une première vague sur 2009-2012 liée au Grenelle de l'environnement et aux premiers tarifs d'achat garantis pour le photovoltaïque ; une période de stabilisation sur 2012-2019 ; puis un rebond sur 2020-2026 porté par les plans de relance post-COVID, le bouclier tarifaire énergie et les objectifs de la RE2020.

Hors 35.11Z, la croissance du secteur est plus modérée (+45,3 %) portée en volume par des activités artisanales, et plus particulièrement en volume par la boulangerie-pâtisserie et la réparation navale.



IV. Analyse synthétique des résultats (3/7)

La logistique, portée par le fret de proximité

La logistique progresse de +88 %, principalement sous l'effet du développement de la logistique du dernier kilomètre : livraison de colis (+1800%), transport de fret interurbain et de proximité, souvent porté par des établissements sans salariés. On observa aussi une croissance des activités d'entreposage et de stockage non frigorifique.

Une filière automobile structurante

La filière automobile apparaît comme l'une des plus cohérentes et robustes du classement. Elle combine deux activités en forte progression : entretien-réparation (45.20A, +1 451 établissements) et commerce de véhicules (45.11Z, +903). Les taux d'établissements employeurs se maintiennent au-dessus de 50 %.

Cette filière est fortement ancrée dans les EAE : elle nécessite des surfaces importantes, une visibilité routière et des capacités de parkings, et ne peut ni se dématérialiser ni se délocaliser. L'essor du véhicule électrique et le renforcement des obligations de contrôle technique ont contribué à soutenir la demande. Il s'agit au sein des EAE d'un secteur dont la dynamique de croissance apparaît particulièrement durable.

Travaux spécialisés : domiciliation en EAE, chantiers ailleurs

Les travaux divers (43.99C, +1 189 établissements), l'électricité (43.21A, +723 établissements) et la peinture constituent un ensemble cohérent d'activités du bâtiment. Comme pour l'intérim et le nettoyage, l'EAE est une base administrative : les chantiers sont réalisés en dehors des EAE. Ce secteur se distingue par un fort développement de l'auto-entrepreneuriat. La croissance en volume est forte, mais elle est principalement portée par des non-employeurs, ce qui explique le recul marqué de la part des établissements employeurs dans la construction (-17,5 pts de %) malgré une progression absolue très soutenue. Le secteur est ainsi de plus en plus dominé par des artisans indépendants, au détriment des entreprises employeuses.



IV. Analyse synthétique des résultats (4/7)

Restauration : l'EAE comme terrain de chasse naturel

Deux activités sont en forte progression : la restauration rapide (56.10C, +1 214) et la restauration traditionnelle (56.10A, +696), avec un profil d'établissements employeurs élevé à 56 %. Les EAE génèrent leur propre clientèle captive (salariés, chauffeurs, zones commerciales adjacentes). La restauration constitue un service essentiel pour les entreprises et les salariés des EAE, contribuant à leur bon fonctionnement. La restauration rapide croît deux fois plus vite que la restauration traditionnelle, reflétant l'évolution des modes de consommation. À l'inverse, les cafétérias et libres-services (56.10B, -10) reculent, un format vieillissant, pris en étau entre la restauration rapide moderne et l'essor des services de livraison.

Une croissance marquée de la santé en EAE

En valeur absolue, la santé (section 86) est l'un des secteurs les plus dynamiques de la période : de 1 098 établissements en 2008 à 4 505 en 2026, soit plus qu'un quadruplement en 18 ans, à un rythme bien supérieur à la moyenne générale. Cette croissance reproduit un schéma observé dans d'autres secteurs, largement portée par les établissements non-employeurs (environ deux tiers de la progression). Le secteur se distingue par des dynamiques spécifiques appelées à se renforcer : la démographie médicale avec une augmentation du *numerus clausus*, la désertification de certains centres-villes et l'attractivité des EAE où des loyers plus faibles favorisent l'installation de professionnels de santé libéraux.



IV. Analyse synthétique des résultats (5/7)

Nettoyage et intérim : croissance réelle, emplois externalisés

Le nettoyage industriel (81.21Z, +782 établissements) et le travail temporaire (78.20Z, +678 établissements) sont les deux activités dont la croissance est majoritairement portée par des établissements employeurs. Cette dynamique doit toutefois être interprétée avec prudence. Ces établissements emploient depuis l'EAE, mais les emplois sont largement externalisés vers d'autres sites. Les agents de nettoyage interviennent sur des sites dispersés, et les intérimaires sont mis à disposition d'entreprises clientes extérieures. L'EAE est une base logistique et administrative, plutôt qu'un lieu d'exercice effectif des emplois. Ces activités constituent de bons indicateurs de la densité économique des EAE : la présence d'agences d'intérim suit mécaniquement celle des entreprises utilisatrices à proximité. Toutefois, elles ne doivent pas être interprétées comme des créateurs d'emplois au sein des EAE.

Et côté déclin ?

Le recul observé reste globalement limité en volume : le premier secteur en déclin ne perd que 85 établissements sur dix-huit ans. Les EAE ne connaissent donc pas de destructions franches, mais plutôt une obsolescence lente de niches comme les activités de prépresse et des régies publicitaires, fortement transformées par le numérique.



IV. Analyse synthétique des résultats (6/7)

Exemple d'analyse au niveau d'un EAE — Euroméditerranée à Marseille

Euroméditerranée surperforme nettement l'ensemble des EAE, avec un TCAM de +6,5 %, contre +4,1 % à l'échelle régionale.

Deux ruptures majeures apparaissent dans le graphique. La première correspond à l'accélération de 2014-2015 (+11,1 % en 2015), coïncidant avec l'ouverture des Terrasses du Port qui a entraîné une forte dynamique du commerce de détail (de 139 à 218 établissements en un an). La seconde correspond au ralentissement observé sur 2024-2026 (+1,7 % en 2026), en lien avec la raréfaction du foncier disponible et le ralentissement des nouvelles livraisons.

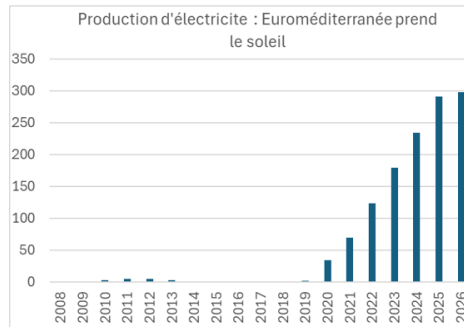
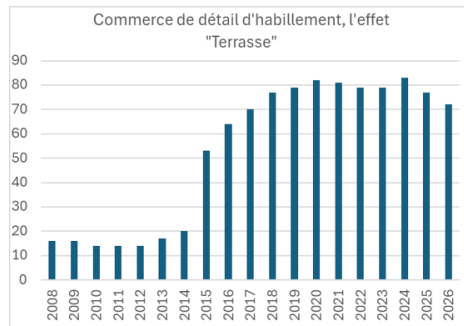
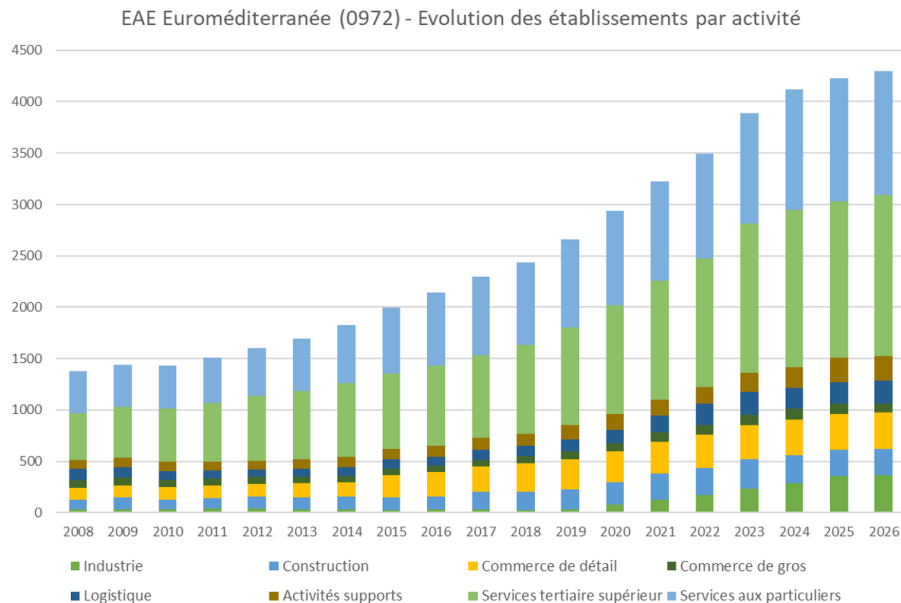
Le tertiaire supérieur domine structurellement le profil de l'espace (36 % du stock), mais sa croissance est principalement portée par des établissements non-employeurs.

La santé constitue le secteur dont la dynamique est la plus marquante sur la période : son nombre d'établissements est multiplié par six (de 41 à 263). Cette évolution traduit l'attractivité d'Euroméditerranée pour les professionnels de santé libéraux, attirés par les surfaces neuves et l'accessibilité en transports.

La logistique et le transport, historiquement présents, représentent 8% des établissements en 2008 contre 5% en 2026. Le premier secteur en déclin est le 52.29B (organisation du transport maritime et portuaire, -18 établissements). Ce recul illustre la recomposition progressive du quartier, marquée par la tertiarisation et la diversification des fonctions urbaines.



IV. Analyse synthétique des résultats (7/7)





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

Christophe Lowezezanin // christophe.lowezezanin@cciamp.com // 04 91 39 34 46

Equipe projet SUD Foncier Éco

sudfonciereco@maregionsud.fr

