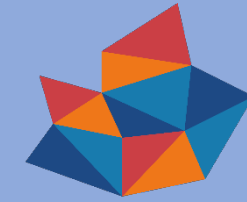


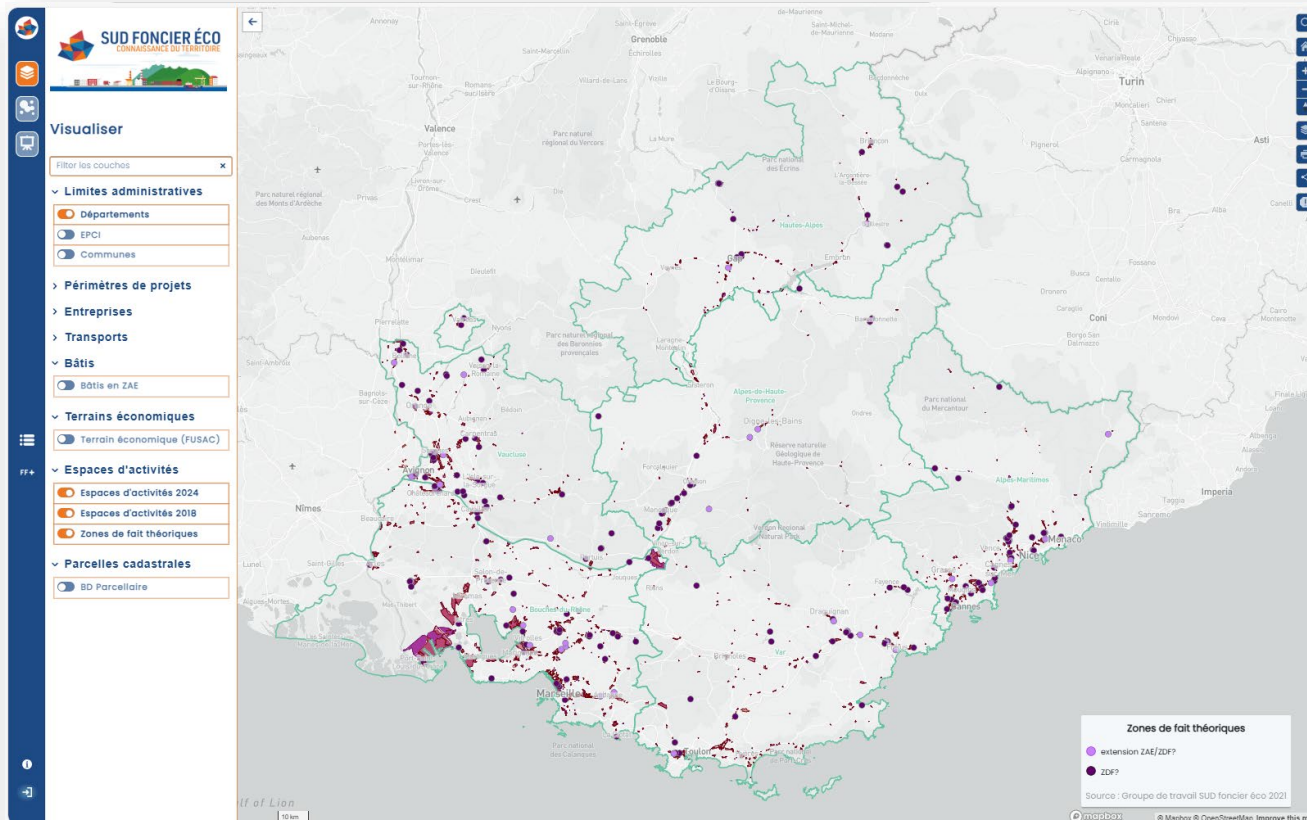
Démarche d'observation du foncier économique en région Provence-Alpes-Côte d'Azur



SUD FONCIER ÉCO
CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Comité technique annuel

16 juin 2026



Accueil et introduction

› Un partenariat renouvelé :



› Equipe projet de pilotage :

- Emilie SCHERER – Chef de projet
- Claire AJOUC – Coordinatrice du partenariat

ORDRE DU JOUR (10H/12H) :

- › Actualités nationales et articulations avec SUD Foncier éco
- › Enrichissement de la base de données :
 - Restitution des actions CCI 2025/2026
 - Action conjointe EPCI / CCIMP / Région
- › Evolution de l'outil webcarto
- › L'observation au service de l'optimisation des ZAE
- › Actions programmées 2026 / 2027



SUD FONCIER ÉCO
CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Actualités nationales et articulations avec les dispositifs existants



PREPARATION DATA ECO NATIONALES

Cotech annuel Sud Foncier Eco – 16 juin 2026

Frédéric Lasseron – Cerema

Deux sources de données

- Foncier à Usage d'Activités (FUSAC)
- Locaux d'activités vacants (LOCOMVAC – DGFIP)



1- Foncier à Usage d'Activités (FUSAC)

CONTEXTE HISTOIRE

Expérimentations sur l'identification d'emprises commerciales => Empcom

Loi Climat Résilience et obligations d'inventaires de zones d'activités économiques

Projet France Foncier +

Elaboration d'un standard CNIG sur les zones d'activités économiques



Mission confiée au Cerema par la DGALN de constitution d'une base nationale de pré-repérage de fonciers économiques

1-Apports et limites de FUSAC

PRINCIPAUX APPORTS

- Une compilation des principales sources nationales et régionales (Sud Foncier Eco, Gpu, Osm, Fichiers Fonciers, Bd Topo) pour déterminer les contours de sites.
- Des éléments de connaissance nouveaux sur les fonciers à usages d'activités sur une emprise nationale, territorialisée et une échelle parcellaire (terrains issus des unités foncières et établissements de GeoSirene).
- Une approche plus large que les ZAE mais des indicateurs permettant de caractériser les sites (typologie & vocation).
- Une première approche des disponibilités foncières d'activités (% de bâti).
- Une base au standard CNIG (80-90%) en open data
- Documentation sur Datafoncier (fiche descriptive, guide de prise en main, dictionnaire des variables, méthodologie de production).

PRINCIPALES LIMITES ET UTILISATIONS

- La vacance d'activité est absente (perspective à explorer via « Locomvac » à horizon 2026).
- L'activité agricole n'est pas intégrée.
- La base ne se substitue pas aux inventaires des ZAE elle y contribue utilement dans leur constitution et mise à jour.
- Approche 100% Data donc à affiner localement pour qualifier et certifier les données (ex : type de site).

Fusac2024
1,2 M ha

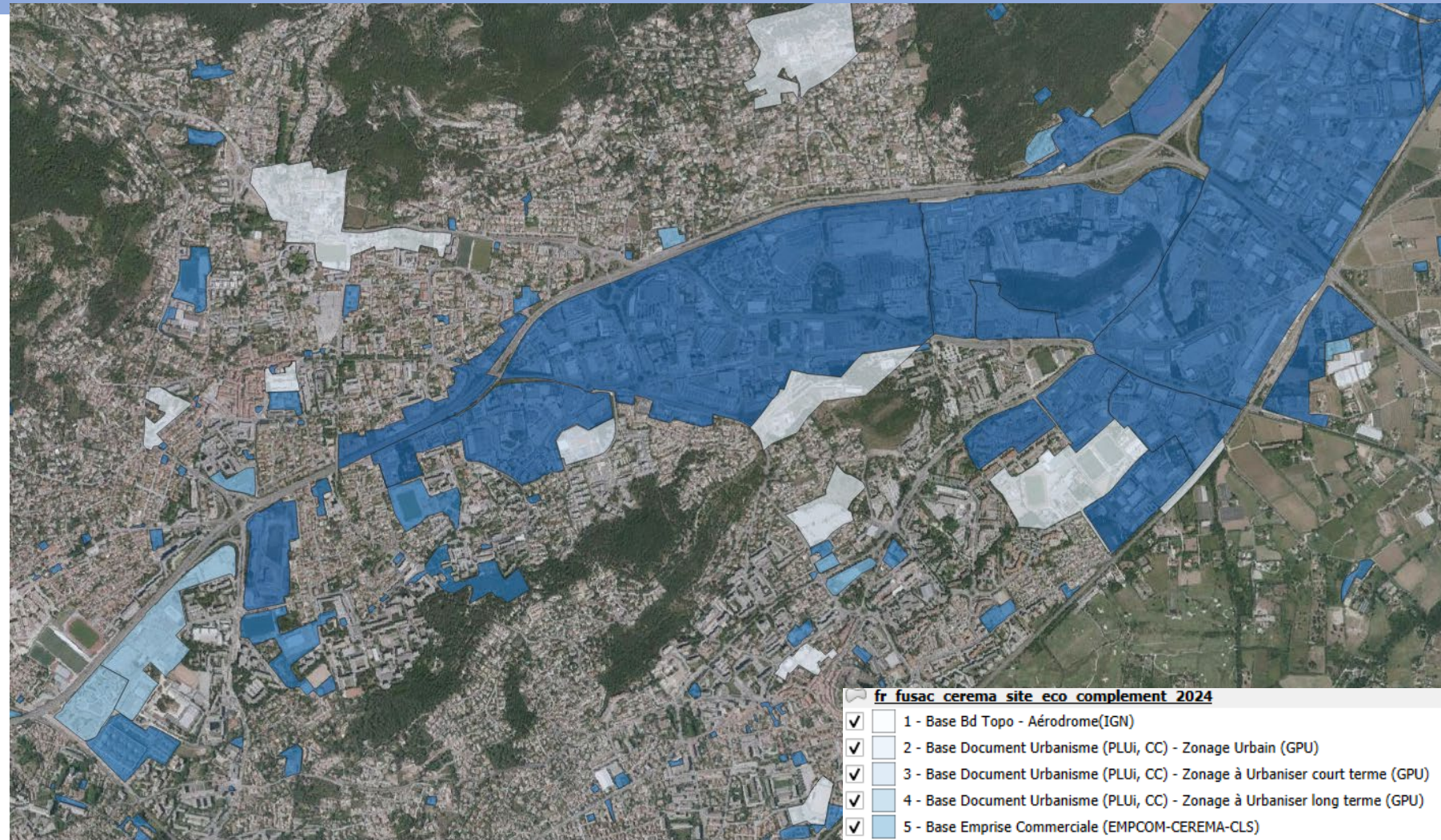
Dont 450 000
ha « Zae »



1-FUSAC : sites

PRIORITÉ CONTOURS

- ESPACES ACTIVITES SUD FONCIER ECO
- AÉROPORTS DE LA BD-TOPO
- ZONAGES DU GPU
- EMPCOM
- OSM
- ZONES DE LA BD-TOPO
- FICHIERS FONCIERS



fr_fusac_cerema_site_eco_complement_2024	
☒	1 - Base Bd Topo - Aéroport(IGN)
☒	2 - Base Document Urbanisme (PLUi, CC) - Zonage Urbain (GPU)
☒	3 - Base Document Urbanisme (PLUi, CC) - Zonage à Urbaniser court terme (GPU)
☒	4 - Base Document Urbanisme (PLUi, CC) - Zonage à Urbaniser long terme (GPU)
☒	5 - Base Emprise Commerciale (EMPCOM-CEREMA-CLS)
☒	6 - Base Open Street Map (OSM)
☒	7 - Base Bd Topo - Zone activité (IGN)
☒	8 - Base Fichiers Fonciers (CEREMA-MTE-DGFIP)
☒	9 - Base Espaces Activités (REGION SUD)

1-FUSAC les millésimes (septembre année N)

2023	2024	2025
Sortie V1 standard CNIG	• Occupation sol satellitaire (bati, parking, ...) • Prise en compte Espaces Activités Région Sud • Qualification des sites en ZAE présumée	• Stabilisation de l'id du SITE conforme préconisation standard CNIG 2023 • Sortie d'une dataviz pour valoriser des indicateurs nationaux • Echanges Normandie, IdF pour partenariat données

Accéder aux données

<https://cerema.app.box.com/folder/289556382987?v=fusac-cerema-fr>

Accéder à la documentation

https://doc-datafoncier.cerema.fr/doc/fiche_descriptive/fusac



LOCOMVAC AVANT 2025

- **LOI n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements** : en vigueur 1^{er} janvier 2026
=> accès désormais possible pour Collectivités & Services Etat (Mte).
- **Données au 1/1/2026**
 - **locaux vacants au sens de la CFE au titre de 2025**



2- Locaux d'activités vacants (LOCOMVAC – DGFIP)

LOCOMVAC A PARTIR DE 2025

• FORMAT DU FICHIER LOCOMVAC NATIONAL ATTENDU

Descriptif du fichier LOCOMVAC25 des locaux vacants au sens de la CFE au titre de 2025

Le fichier sélectionne les locaux dont les caractéristiques sont les suivantes :

- taux d'occupation de 0 % du 01/01/2025 au 31/12/2025 ;
- code d'affectation « C » (commerces) ou « L » (logement d'hôtel) ;
- code d'évaluation au foncier « B » (bail) ou « C » (comparaison) ou « D » (appréciation directe).

Calcul Dgfip
occupation et non plus
exonération.
A voir

Activités sens fiscal.
Peut regrouper
Bureaux, ...
A voir locaux industriels

Tracé du fichier

Colonne	Titre	Contenu
A	SIRET DESTINATAIRE	Siret de la collectivité destinataire du fichier
B	CODE EPCI	Code de l'EPCI bénéficiaire de la CFE
C	SIRET EPCI	Siret de l'EPCI dont est membre la commune
D	ANNEE	Année au titre de laquelle le local n'est pas imposé à la CFE

	CODE DSF	Code de la DDFiP ou de la DRFiP
	CODE COMMUNE	Code de la commune de situation du local
	CODE VOIE	Code de la voie de situation du local
H	PRÉFIXE DE SECTION	Préfixe de section cadastrale du local
I	SECTION CADASTRALE	Numéro de section cadastrale du local
J	NUMÉRO DE PLAN	Numéro du plan cadastral du local
K	NUMÉRO DE BATIMENT	Numéro de bâtiment du local
L	NUMÉRO D ENTRÉE/D ESCALIER	Numéro d'entrée ou d'escalier du local
M	ÉTAGE	Numéro d'étage du local
N	NUMÉRO DE PORTE	Numéro de porte du local
O	NUMÉRO DE VOIRIE	Numéro de la rue de situation du local
P	CODE INDICE DE RÉPÉTITION	Code indice de répétition du local
Q	ADRESSE	Libellé de la rue de situation du local
R	CODE POSTAL	Code postal de l'adresse du local
S	LIBELLÉE COMMUNE	Nom de la commune de situation du local
T	PROPRIÉTAIRE	Nom et prénom ou dénomination du propriétaire
U	INVARIANT DU LOCAL	Dir (2 c.) Com (3 c.) Inv (6 c.) sans clé
V	CODE NATURE DU LOCAL	CB (Locaux divers) ou SM (sol de maison)

LOCOMVAC A VENIR 2027

Mission Mte -> Cerema/Datafoncier

- Examen première livraison 2026, **groupe de travail pour enrichissement future base et documentation (appel à volontaires)**
- Pré traitement national du fichier national (*fin 2026 – début 2027*)?
- Rediffusion via Portail Données Foncières aux ayants droits (service état, collectivités)
- Réutilisation : Zlv, UrbanSimul, Devecos, Sud Foncier Eco, ...

Action n°1

Emplois localisés

CCI AMP - Christophe Lowezanin

Action n°2

Poursuite travail exploratoire
Zones touristiques

CCI NCA - Audrey Pujol

Action n°3

Poursuite travail exploratoire
Changement climatique et risques naturels

CCI Var - Thibault Valdiserra/ Joanin Mailhan

Action n°4

Pack d'indicateurs -
Développement des EAE

- Besoins en surfaces foncières d'ici 2030

CCI 04 - Laurent Pomes

- Projets de construction et prix de vente

CCI NCA - Maxime Chabrier

- Entreprises transmissibles et en difficulté

CCI NCA - Marc Morvany/ Audrey Pujol

- Evolution des établissements depuis 2008

CCI AMP - Christophe Lowezanin

Action n°1 - Emplois localisés

Objectifs

- Mettre à jour la base de données régionale des emplois en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en s'appuyant sur le modèle « MAGE » (champs complets : salariés, non-salariés, secteurs publics et privés), développé par le réseau CCI et déjà utilisé pour mettre à jour les emplois en centres-villes (action réalisée en 2021) ;
- Développer de nouveaux indicateurs.

Modèle d'Analyse Géolocalisée de l'Économie - zoom sur les établissements

Une base de données établissements localisés à l'échelle infra-communale, croisant 15+ sources administratives et consulaires.

Pour chaque établissement actif :

- Emploi total (salarié + non salarié + intérimaire)
- Chiffre d'affaires estimé
- Valeur ajoutée estimée
- Géolocalisation précise (point x, y)



Localisation fine

Indicateurs à l'échelle du carré, de l'EAE, de la centralité, ou de tout périmètre ad hoc



Mesure économique

Emplois, CA, VA - secteur privé, public, associatif, artisanat, EPIC



Base pour modèles

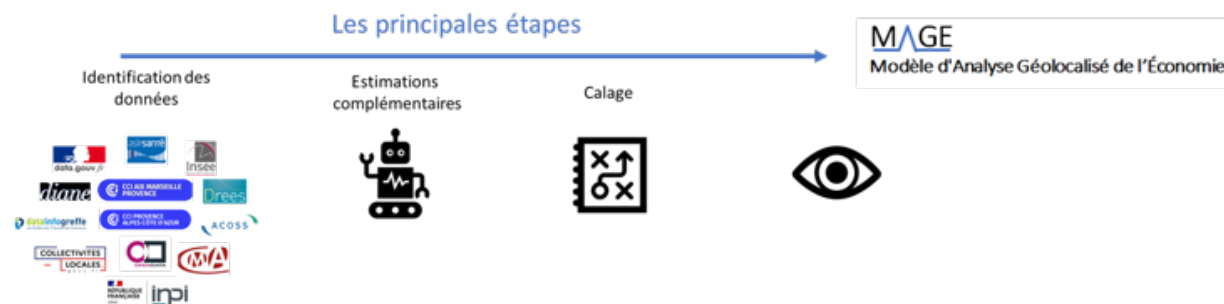
Alimentation de régressions, de projections d'emplois, de scénarios fonciers

Action n°1 - Emplois localisés

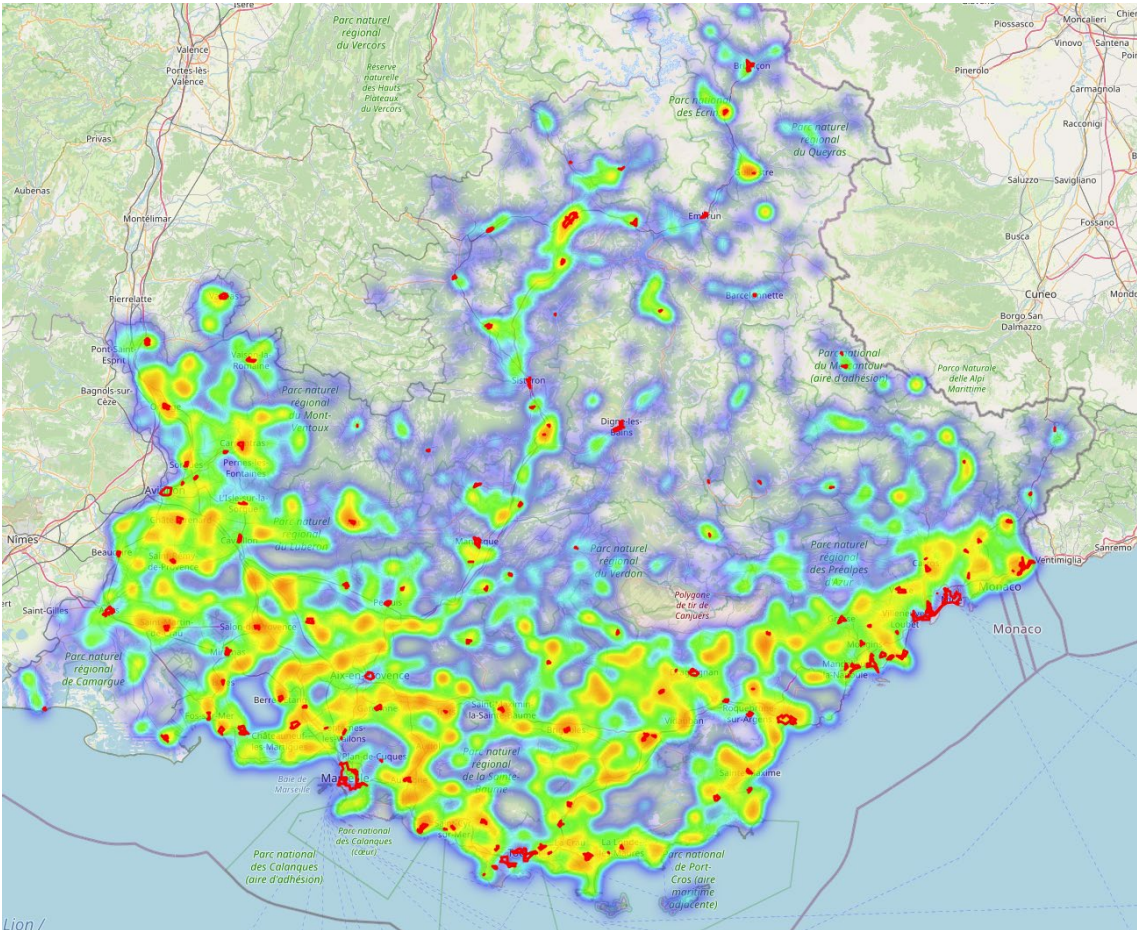
D'où vient l'information ? 15 sources croisées, du registre officiel au bilan comptable

Registres d'entreprises	Sources emploi sectorielles	Références territoriales
SIRENE — référentiel national des établissements	ACOSS / URSSAF — effectifs salariés par commune et secteur	Recensement INSEE — structure de l'emploi par zone
Infogreffe — comptes déposés aux greffes (2020-2024)	CMAR — artisans immatriculés en PACA	OFGL — budgets des collectivités locales
Diane / INPI / RNE — bases financières consolidées	Éducation nationale	FC régional CCI — fichier consulaire PACA
Liasses fiscales INPI — déclarations comptables annuelles	Professionnels de santé (salariés + libéraux)	EAE Sud Foncier Eco — zonage mars 2026

Traitement : algorithmes ML (XGBoost, descente de gradient) + validation à dire d'expert sur les établissements critiques



Action n°1 - Emplois localisés



Source : réseau des CCI de PACA

Millésime 2026 (SIRENE 2025)

2,19 M emplois (privés + publics)	358 K non-salariés	1144 Md€ VA estimée
427 Md€ CA estimé	90-95% taux de couverture estimé	48,9 K intérimaires
EAE 1 375 EAE — 713 000 emplois ½ emplois salariés privés en ZAE 34 EAE > 1 Md€ CA estimé	Centralités SRADDET 118 communes — 658 000 emplois 309 000 établissements 27% emplois publics	Carroyage Couche de données carroyées Couvre tout le territoire régional Granularité infra-communale

Action n°2 - Poursuite travail exploratoire - Zones touristiques

Objectifs

- **Rappel point de départ** : identification des ZAE à vocation touristique dans le cadre des inventaires ZAE (loi Climat & Résilience 2021), avec des interrogations liées à l'absence de définition précise dans la loi NOTRe 2015 et au manque d'inscription de la dimension touristique dans les documents d'urbanisme.
- **Historique** : travaux exploratoires engagés en 2024 pour apprécier le caractère touristique d'une zone, indépendamment des périmètres EAE et des centres-villes, à partir de critères tels que le poids du secteur en emploi, les capacités d'hébergement touristique, etc.
- **Finalité** : révéler des secteurs économiques touristiques jusque-là non-identifiés comme tels à deux échelles (intercommunalité et infra-communale), évaluer leur attractivité/intensité touristique et caractériser leur dominante d'activité touristique.

Mét



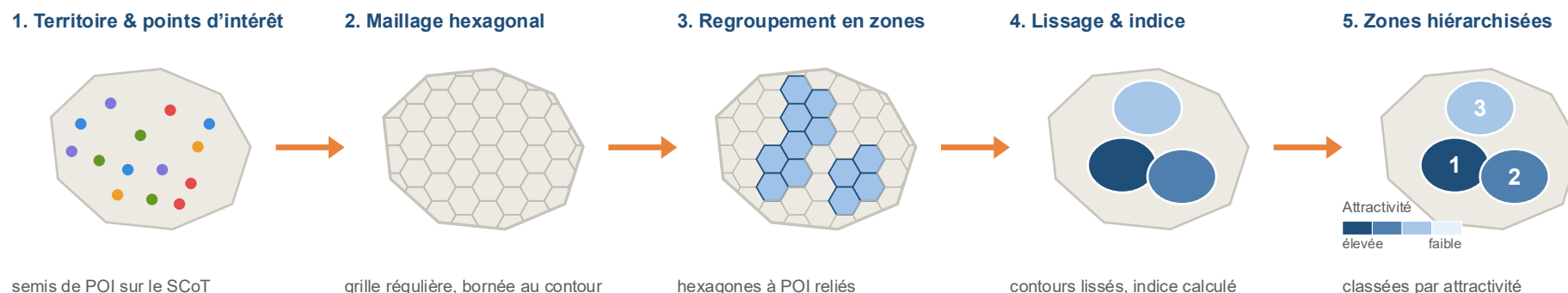
Livr

- Un **guide méthodologique** ainsi qu'une **note de synthèse**,
- Une **table de données** au format shapefile,
- Une **plateforme interactive** avec des chiffres clés, des cartes/tableaux de bord, permettant d'apprécier le caractère touristique des territoires à l'échelle de deux SCoT : Grand Briançonnais et Lacs et Gorges du Verdon.

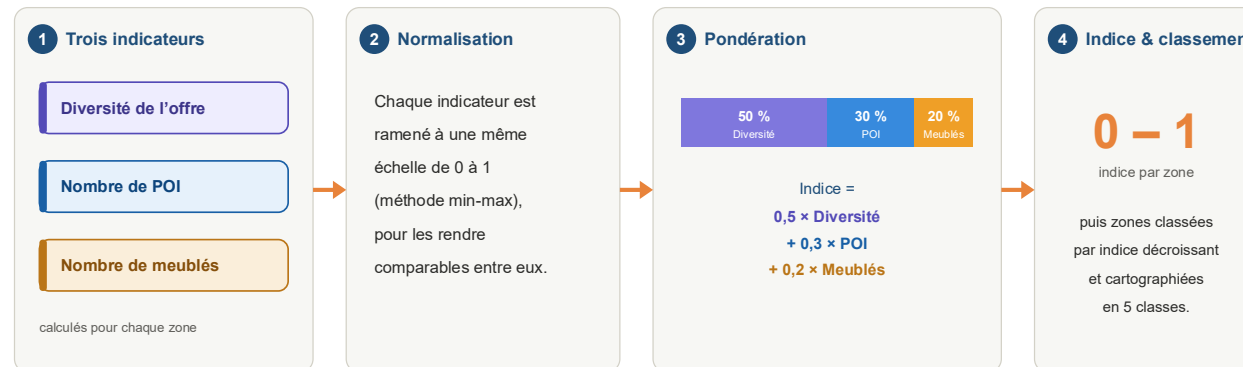
Action n°2 - Poursuite travail exploratoire - Zones touristiques

1. Approche intercommunale (macro) : méthode automatisée de zonage touristique par attractivité spatiale

Des données aux zones touristiques — méthode appliquée à chaque SCoT



Construction de l'indice d'attractivité touristique



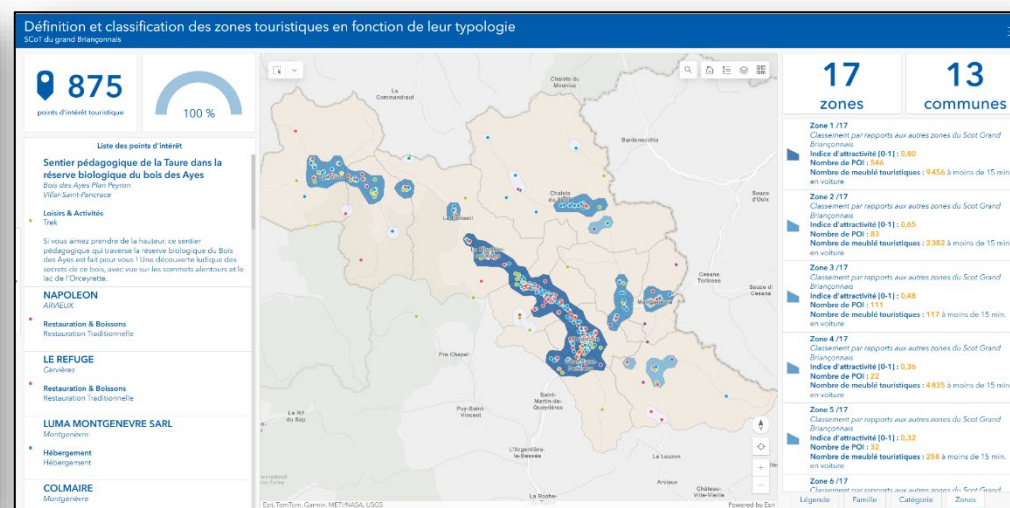
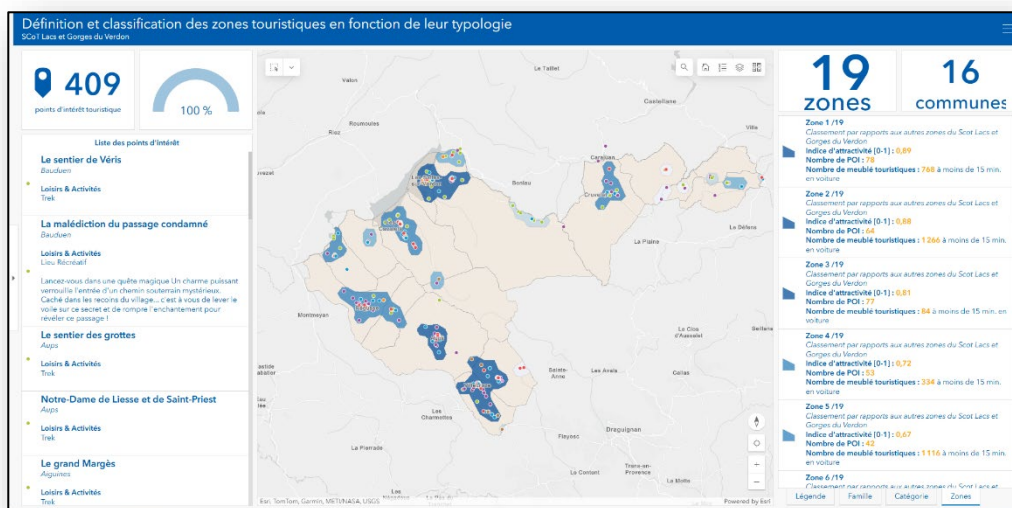
Action n°2 - Poursuite travail exploratoire - Zones touristiques

1. Approche intercommunale (macro) : méthode automatisée de zonage touristique par attractivité spatiale

Principaux résultats



Source :
réseau des CCI de PACA



Action n°2 - Poursuite travail exploratoire - Zones touristiques

2. Approche infra-communale (micro) : sur une base réglementaire et terrain

*Tableaux de bord dynamiques
superposant zonage PLU et POI*

Process

Approche réglementaire



Repérer les secteurs touristiques

forte intensité (POI / établissements)



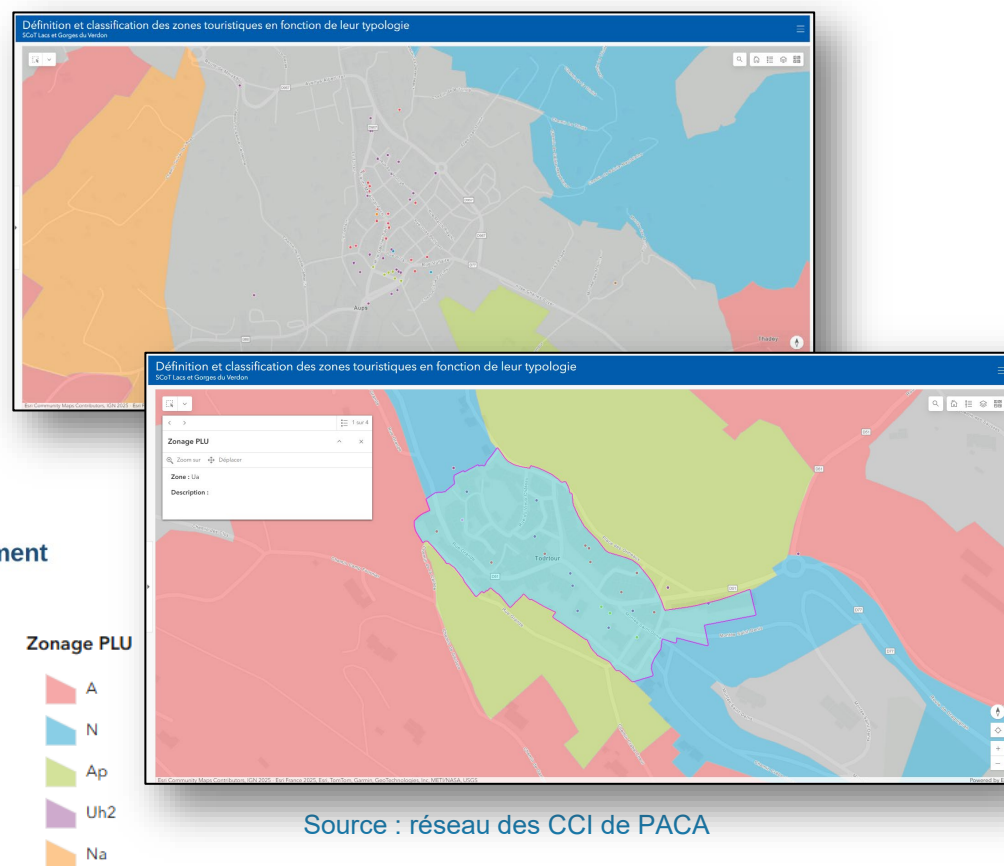
Croiser avec les PLU(i)

règlements graphiques



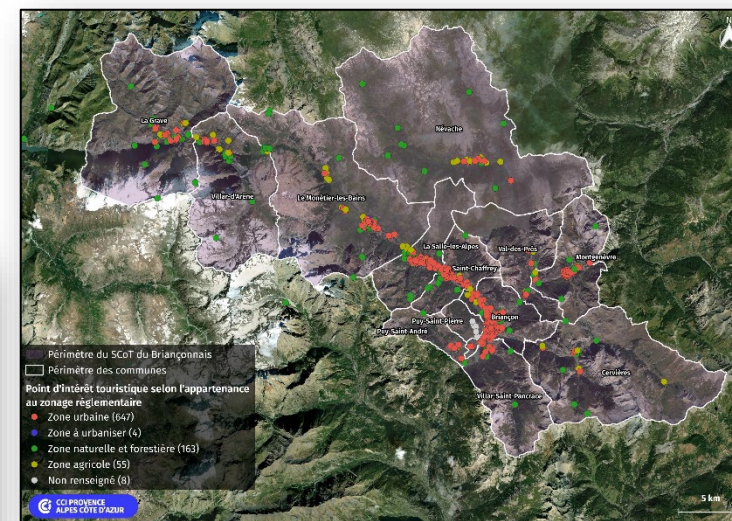
S'interroger sur l'opportunité d'un reclassement

vers une ZAE à vocation touristique



Source : réseau des CCI de PACA

*POI selon leur appartenance au zonage
réglementaire au sein du SCOT Lacs et
Gorges du Verdon*



Source : réseau des CCI de PACA

Action n°3 - Poursuite travail exploratoire - Changement climatique et risques naturels

Rappel travaux engagés en 2024

Action 4 - Adaptation des EAE face au changement climatique et aux risques naturels

> Objectifs :

- Mesurer et qualifier le niveau de vulnérabilité des EAE face aux risques naturels
- Mesurer et qualifier le niveau d'adaptation des EAE face au changement climatique

> Processus méthodologique :

- Etablir un **classement hiérarchique géomatique de tous les EAE** de la région

> Données et indicateurs mobilisés :

- Les **aléas météorologiques et climatiques** qui impactent le taux de vulnérabilité des EAE
- La **vulnérabilité des EAE**, accentuée par la présence d'enjeux sensibles
- Le **niveau d'adaptation et d'atténuation** de chaque EAE

Poursuite des travaux en 2025

Action 3 – Poursuite du travail exploratoire des EAE face au changement climatique et aux risque naturels

> Objectifs :

- **Simplification de la méthodologie**, validée par les associations
- Création d'une note de vulnérabilité accès à l'échelle de l'EAE
- Intégration de l'accessibilité dans les notes de vulnérabilité

> Données et indicateurs mobilisés :

- Intégration des **données géographiques locales** et des PPR
- Etude géomatique des données entreprises à l'échelle des EAE

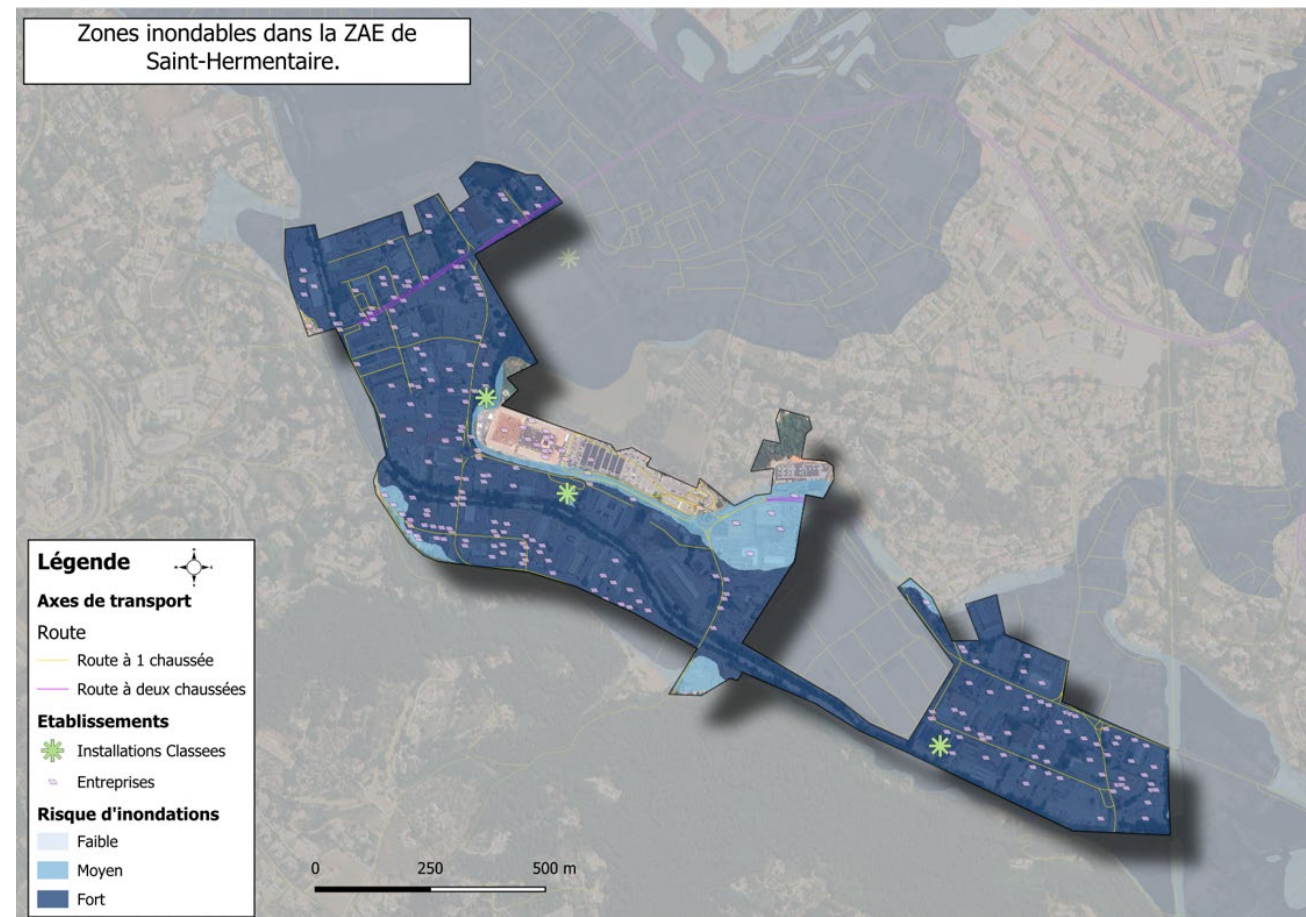
➤ Processus méthodologique :

- **Pondération de la vulnérabilité à partir d'indicateurs** locaux couplés au classement hiérarchique de l'analyse 2024
- Création d'une vulnérabilité locale et d'une vulnérabilité régionale

Action n°3 - Poursuite travail exploratoire - Changement climatique et risques naturels

Méthodologie de calcul : exemple appliqué au risque inondation dans le parc d'activités Saint-Hermentaire - Var (labellisé PARC+)

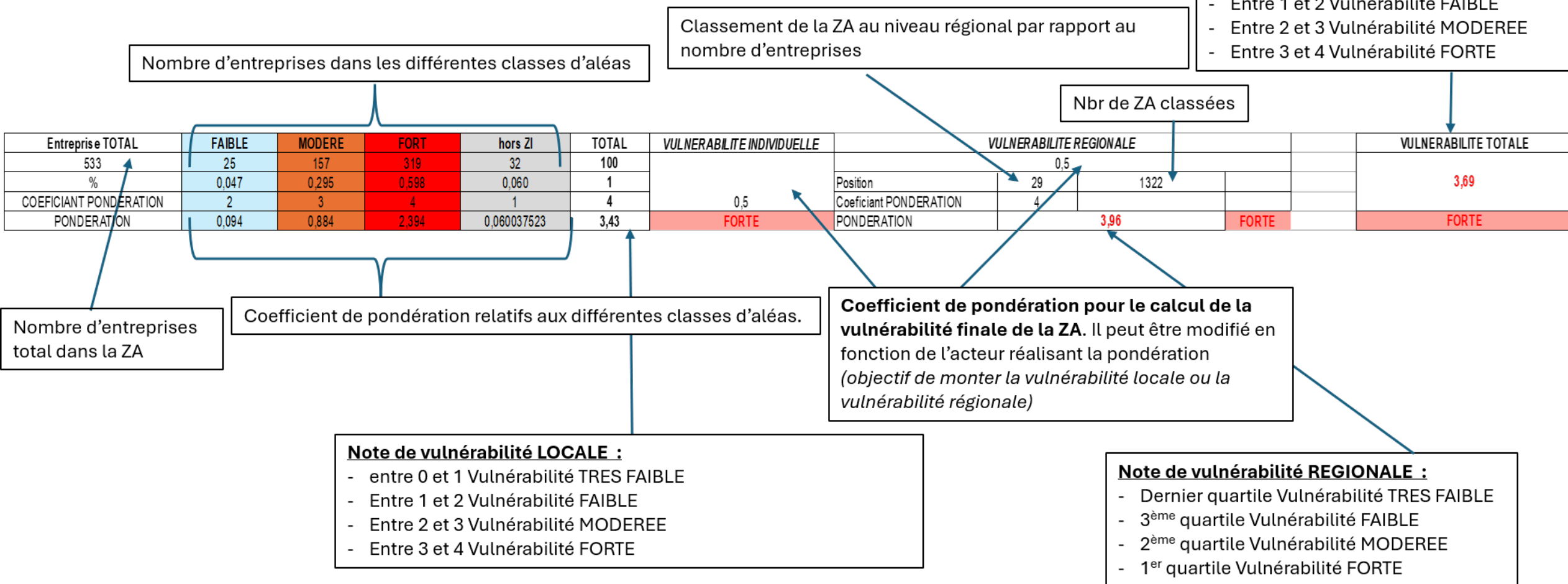
- Recensement du nombre d'enjeux économiques en zones à risque hiérarchisées (faible, modérée, forte)
- Appui des collectivités et/ou des associations de ZAE pour la détermination des pondérations
- Intégration de l'accessibilité dans les notes de vulnérabilité
- Aléas étudiés : incendies, inondations, fortes chaleurs (nombre d'emplois sensibles)
- Etude du réseau routier classé par ordre d'importance géomatique (BD TOPO)



Source : réseau des CCI de PACA

Action n°3 - Poursuite travail exploratoire - Changement climatique et risques naturels

Méthodologie de calcul : exemple appliqué au risque inondation dans le parc d'activités Saint-Hermentaire - Var (labellisé PARC+)



Action n°4 - Pack d'indicateurs - Besoins en surfaces foncières d'ici 2030

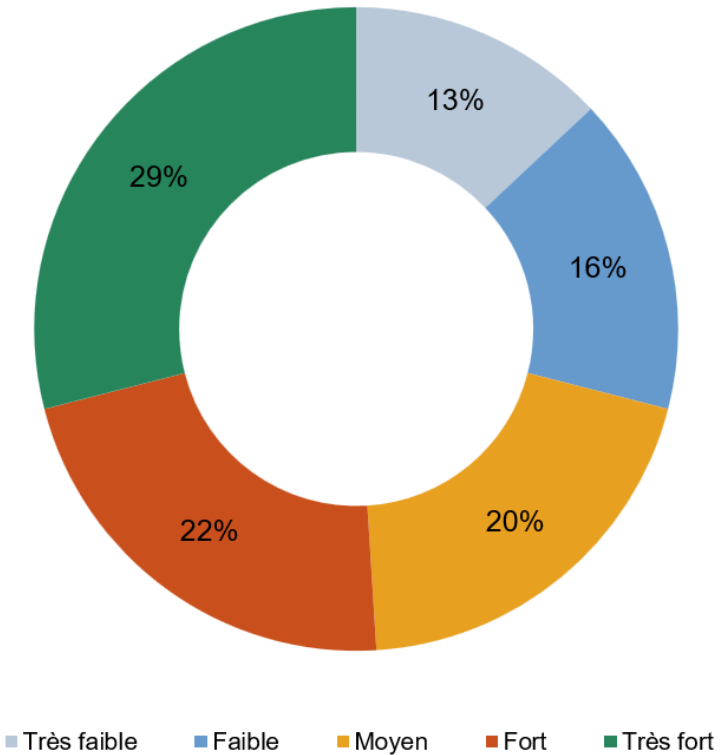
Projection emploi → foncier 2030 - rappel de la Chaîne méthodologique

① Scénarios d'emploi	② Contrainte démographique	③ Répartition EAE / hors EAE	④ Ratios emploi / surface
France Stratégie / DARES Projection nationale — +36 550 sal. privés 2023-2030 (+5 220/an)	Pop. active projetée Scénario central INSEE — réforme retraites 2024 intégrée	Outil MAGE 2024-25 Emploi total géolocalisé par établissement (sal. + non-sal.)	Régression linéaire MAGE Industrie, BTP, commerce, logistique — résultats robustes
FS/DARES adapté PACA Ajusté aux spécificités locales — +42 100 (+6 000/an)	Pics d'actifs par dép. De 2018-20 (Hautes-Alpes, déjà passé) à 2040 (Var)	Jointure spatiale L93 Périmètres EAE SFE mars 2026 — ventilation NA38	Littérature locale/nat. Services et autres activités — fourchette 30-150 emp/ha
Tendanciel 2008-2023 ★ Cycle économique complet — +113 400 (+16 200/an) — préférentiel	2 zones de tension Disponibilité problématique / a priori insuffisante	629 EAE retenus Seuil ≥ 25 étab. actifs (sur 1 358 EAE avec ≥ 1 emploi)	Recyclage total Foncier libéré réutilisé
Tendanciel 2014-2019 Période très favorable — +157 200 (+22 500/an) — jugé improbable	Scénario plancher FS/DARES adapté atteignable partout sauf 05	Emplois projetés Croissance répartie entre EAE et hors EAE par secteur	Recyclage nul (A38) Surface libérée non réaffectée
<i>Niveau NA38 · pondération composite 25/25/40/10 pour l'indicateur EAE</i>	<i>Hautes-Alpes : contrainte recrutement > contrainte foncière pour tous les scénarios</i>	<i>Séparation public/privé · salarié/non-salarié tracée dans MAGE</i>	<i>Logistique calée sur scénario 2008-23 (robotisation ≠ recul foncier)</i>

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Besoins en surfaces foncières d'ici 2030

Rappel des résultats 2025 : Indicateur synthétique du potentiel de croissance via l'emploi

Répartition des espaces d'activité selon le potentiel de croissance de l'emploi



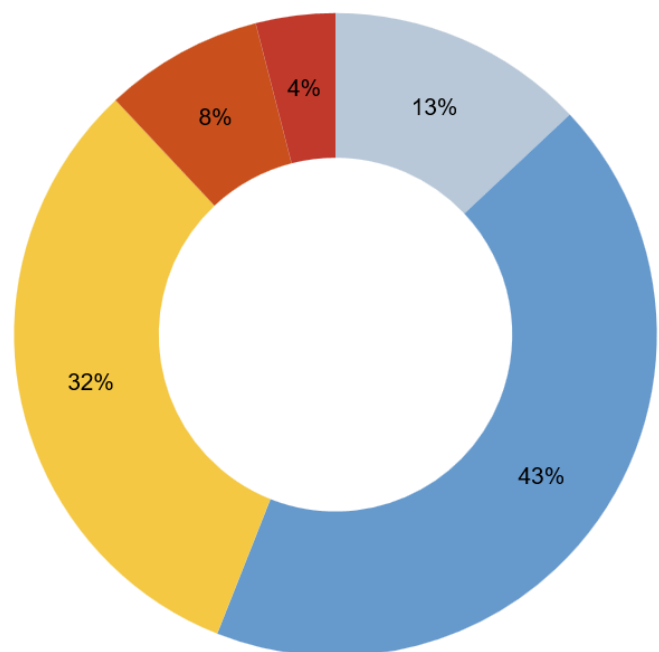
Classe	Seuil (indice 0–10)	Part EAE
Très faible	< 5,3	13 %
Faible	5,3 – 5,5	16 %
Moyen	5,5 – 5,7	20 %
Fort	5,7 – 5,9	22 %
Très fort	> 5,9	29 %

29 %	des EAE à très fort potentiel → 40 % des emplois et établissements régionaux concernés
13 Bdr + 06	Bouches-du-Rhône et Alpes-Maritimes sur-représentés dans les EAE à fort potentiel
29 %	des EAE à faible ou très faible potentiel — profil logistique / commercial dominant

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Besoins en surfaces foncières d'ici 2030

Les résultats 2026 : Estimation des besoins fonciers à horizon 2030 pondérée par la surface

Répartition des espaces d'activité selon le potentiel de demande foncière



■ Très faible ■ Faible ■ Moyen ■ Fort ■ Très fort

Classe	Seuil (var. pond.)	Nb ZAE	Interprétation
Très faible	< 0 %	79 (13 %)	Perte nette — pas de pression
Faible	0 % – 2 %	271 (43 %)	Quasi-stabilité — tension très modérée
Moyen	2 % – 5 %	198 (32 %)	Pression modérée — tension émergente
Fort	5 % – 10 %	53 (8 %)	Besoin notable — mobilisation requise
Très fort	≥ 10 %	28 (4 %)	Forte pression — demande critique à 2030

Pourquoi des seuils plutôt que des quintiles ? Un découpage par quintiles placerait en classe « Moyen » des ZAE avec une variation de seulement 0,6 % — sans signification physique. Un seuil à +10 % représente effectivement un effort de mobilisation foncière important pour une ZAE de taille moyenne.

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Besoins en surfaces foncières d'ici 2030

Croiser emploi et surface : identifier les EAE sous tension double

	← Potentiel croissance emploi →				
↕ Demande foncière	Très faible	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Très faible	61	11	4	2	1
Faible	21	70	78	49	53
Moyen	1	16	39	71	71
Fort	0	1	3	14	35
Très fort	0	0	1	4	23

Tertiarisation — peu de foncier

Athélia IV (06) : classée « Très fort » emploi (+5 à +19%) mais « Très faible » surface — activités scientifiques & techniques, seulement 59 m²/emploi.

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Prix moyens de vente / médiane des transactions immobilières et foncières dans les EAE

Objectifs :

- Créer des indicateurs pour évaluer les prix moyens et médians des transactions immobilières et foncières dans les EAE ;
- Suivre l'évolution du marché immobilier et foncier à travers ces indicateurs.

Méthodologie :

- Mobiliser et exploiter des données disponibles en source ouverte, notamment les données « Demande de Valeurs Foncières » fournies par la Direction Générale des Finances Publiques (CEREMA – DVF+) ;
- Croiser ces données avec les données « Espaces d'Activités Économiques » fournies par Sud Foncier Eco.

Les indicateurs clés entre 2014 et 2025 :

44 662

Actes de mutations

193 222 €

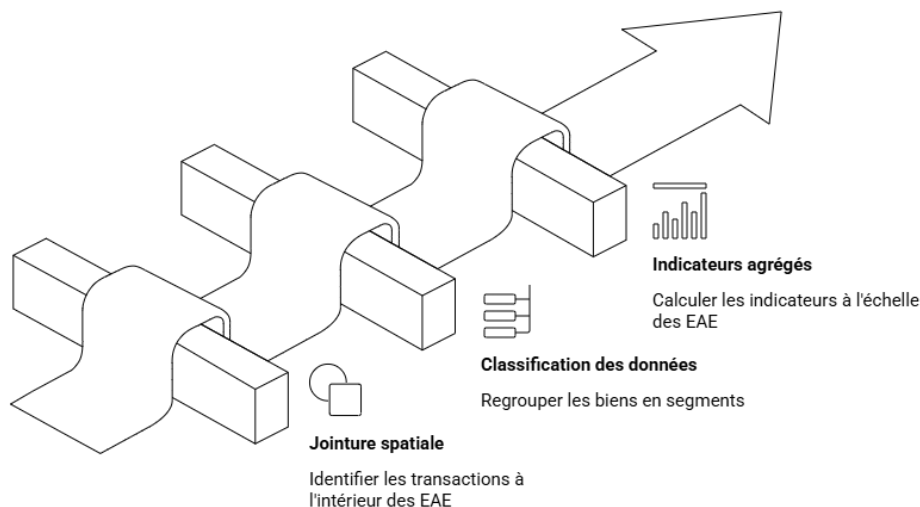
Prix médian des
actes de mutations

39 %

Part des actes de mutations
qui relèvent du résidentiel

79 %

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



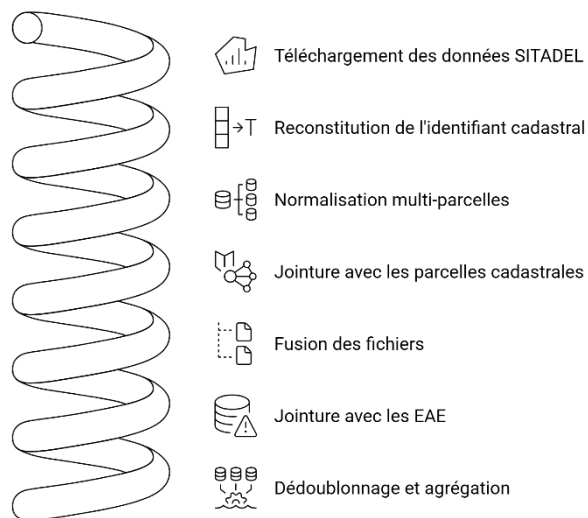
Action n°4 - Pack d'indicateurs - Projets de construction et d'aménagement dans les EAE

Objectif :

- Produire un pack d'indicateurs pour analyser et suivre les autorisations d'urbanisme localisées dans les EAE ;
- Observer ces autorisations à différentes échelles territoriales.

Méthodologie :

- Mobiliser et exploiter des données disponibles en source ouverte, notamment les données « Listes des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme » fournies par le Service des Données et Études Statistiques ;
- Croiser ces données avec les données « Espaces d'Activités Économiques » fournies par Sud Foncier Eco.



Les indicateurs clés entre 2013 et 2026 :

8 265

Autorisations
d'urbanisme

17 469

Hectares de surfaces
déclarées cumulées

35 %

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

77 %

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

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Entreprises transmissibles

Anticiper les mutations du tissu économique dans les EAE à 5-10 ans



Vague de transmission imminente

Un dirigeant de 55 ans ou + est à horizon de retraite à 5–10 ans. Critère standard d'anticipation des transmissions d'entreprises



Enjeu foncier direct

Une entreprise transmise peut changer de secteur, se délocaliser, ou libérer des surfaces. Comprendre ce risque aide à planifier le foncier EAE



Emplois à stabiliser

Une transmission non préparée peut mettre en péril des emplois durables. Cibler ces établissements permet un accompagnement préventif

Transmission familiale probable

Critère :

≥ 2 dirigeants avec le même patronyme ET au moins 1 < 55 ans (relève présente)

1 473 établissements
11 660 emplois en EAE

→ Risque de continuité plus faible — succession identifiée

Transmission externe

Critère :

Au moins 1 dirigeant ≥ 55 ans sans relève familiale identifiée

11 338 établissements
94 500 emplois en EAE

→ Risque plus élevé — acquéreur externe à trouver

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Entreprises transmissibles

3 variables disponibles par EAE :

Variable	Description
a55_etab	Nombre d'établissements avec dirigeant ≥ 55 ans
a55_eff	Nombre d'emplois dans ces établissements
a55_pc_eff	Part de ces emplois sur le total EAE (%)

Ce qu'on peut en faire :

	Cartographie du risque	Identifier les EAE avec forte concentration d'établissements en transmission potentielle
	Anticipation foncière	Estimer les surfaces susceptibles d'être libérées ou remobilisées dans les 5-10 ans
	Ciblage	Déclencher des actions d'accompagnement reprise/cession sur les EAE à fort enjeu

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Entreprises en difficultés

Identifier les fragilités économiques localisées dans les EAE

Risque emploi

Un employeur en procédure peut réduire ou supprimer ses effectifs à court terme

Signal territorial

Concentration de procédures dans un EAE peut révéler une fragilité sectorielle ou une dépendance à un donneur d'ordre

Usage foncier

Une entreprise en plan de redressement peut libérer des surfaces.

Procédures couvertes

- Plan de redressement
 - Plan de continuation
 - Procédure de sauvegarde
- ⚠ Certaines procédures initiées il y a plusieurs années (plan de redressement jusqu'à 10 ans)

3 variables produites par EAE

pcoll_etab	Nombre d'établissements concernés
pcoll_eff	Nombre d'emplois concernés
pcoll_pc_eff	Part des emplois en procédure (%) sur l'EAE

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Entreprises en difficultés

13 000

emplois identifiés
en procédure

1 300

établissements
concernés

~2%

de l'emploi EAE
en moyenne

Zone des Raboubs

Fibre Excellence — redressement judiciaire (27 avril 2026)

→ Taux *pcoll_pc_eff* très élevé → zone quasi-mono-activité très exposée

Altéo Pechiney (Gardanne)

Alteo — plan de redressement depuis le 07/01/2021

→ Procédure ancienne, toujours active — emplois comptabilisés depuis plusieurs années

EAE diversifié (exemple générique)

2% des emplois en procédure sur un EAE de 2 000 emplois = ~40 emplois concernés

→ Taux moyen régional — signifie un tissu sain avec quelques fragilités isolées

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Evolution des établissements depuis 2008

Les sources

SIRENE – Stock

INSEE

Établissements actifs et fermés au moment de l'extraction (fév. 2026). Filtré sur les 6 dép. PACA (04, 05, 06, 13, 83, 84).

SIRENE – Historique

INSEE

Événements administratifs par établissement : périodes d'activité, état («A» = actif, «F» = fermé), caractère employeur.

Géolocalisation SIRENE

INSEE

Coordonnées WGS84 par établissement. Géoloc. CCI PACA non retenue pour garantir la cohérence longitudinale 2008-2026.

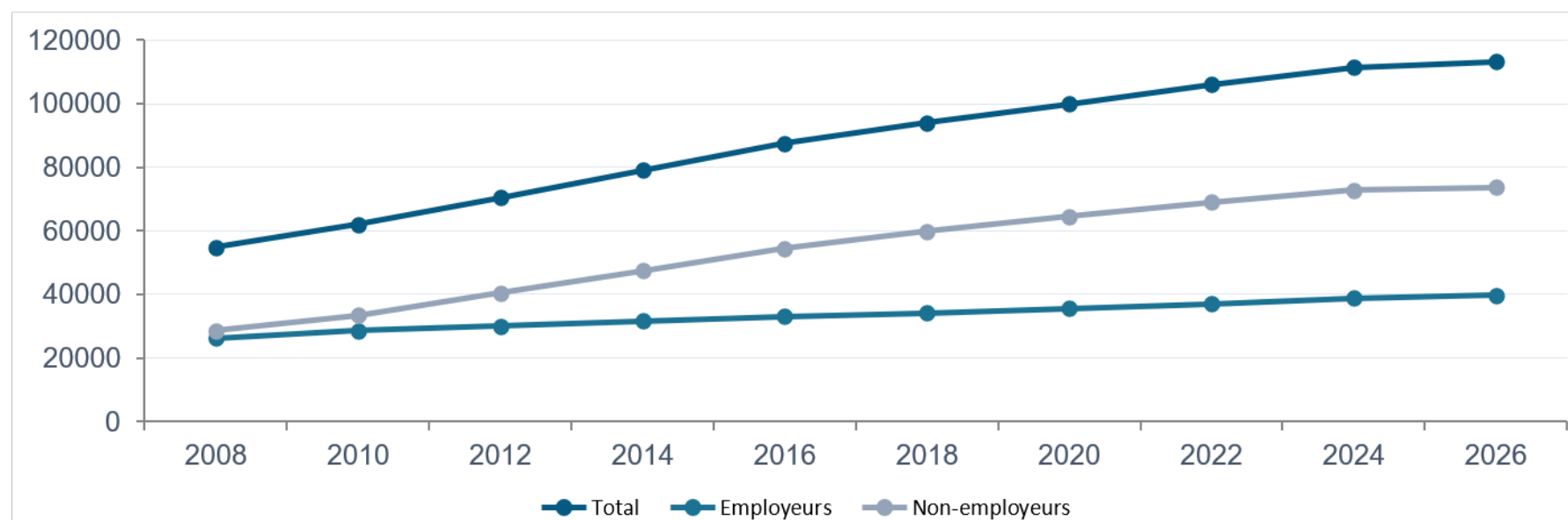
Table des EAE

SFE

Périmètres géographiques des EAE en PACA. Millésime mars 2026, mis à jour par les EPCI. Identifiant unique : id_eae.

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Evolution des établissements depuis 2008

Résultats - Vue d'ensemble 2008-2026 sur l'ensemble des EAE



 Santé : x4 en 18 ans. Attractivité des EAE pour libéraux (loyers, accessibilité).

 Industrie en trompe-l'œil : >50% de la croissance lié au photovoltaïque (35.11Z).

 Restauration rapide x2 vs traditionnelle. Clientèle captive des EAE. Cafétérias en recul.

Action n°4 - Pack d'indicateurs - Evolution des établissements depuis 2008

Résultats - Exemple d'EAE : Euro-méditerranéen (Marseille)

+6,5 %/an

TCAM vs +4,1% régional

×6

établissements santé (41→263)

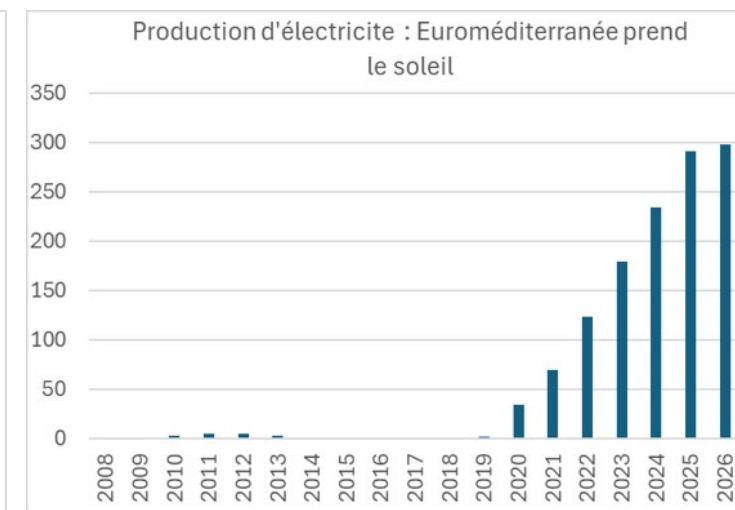
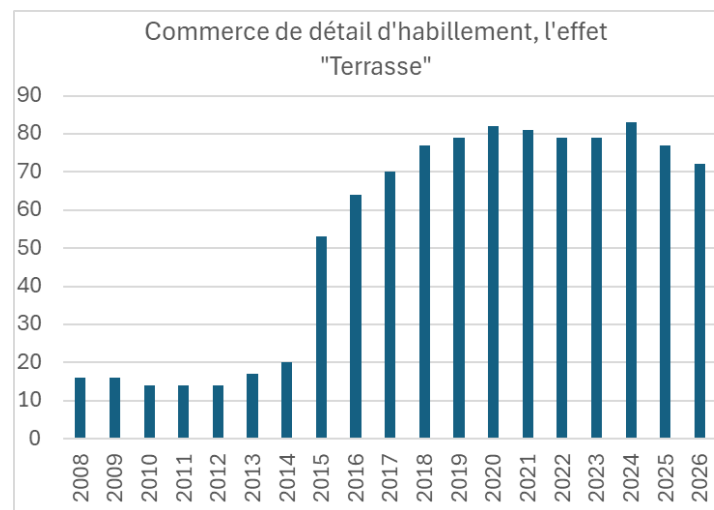
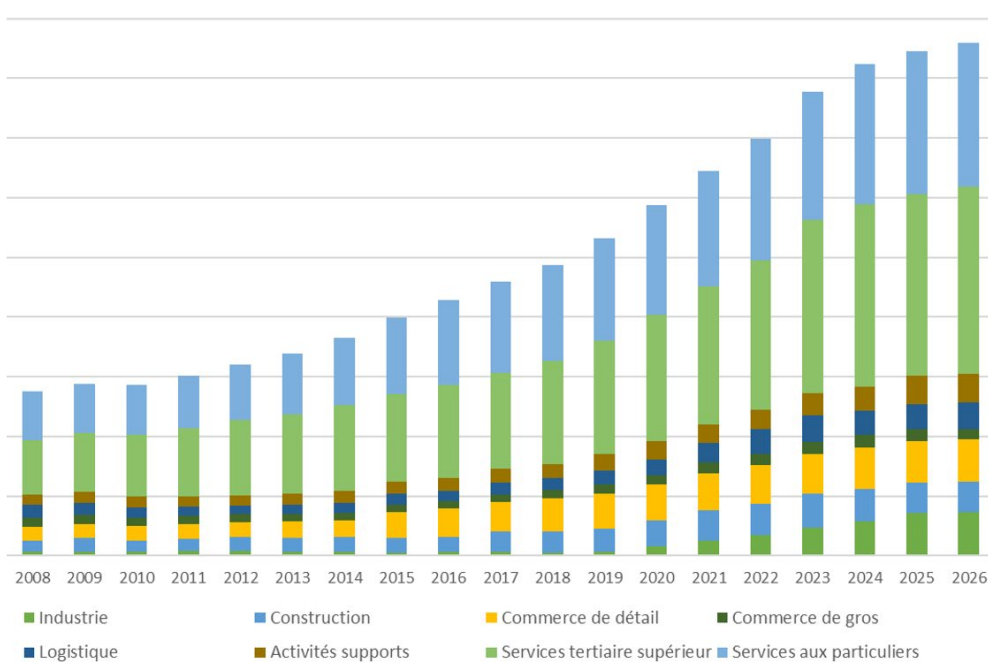
36 %

tertiaire supérieur du stock

-18

organisation transport maritime (1er déclin)

EAE Euroméditerranée (0972) - Evolution des établissements par activité



Mise à jour cartographique des périmètres des EAE

à partir des périmètres des EPCI

Finalisé : mars 2026

Actualisation des données attributaires des emplois localisés des EAE par la CCIAMP

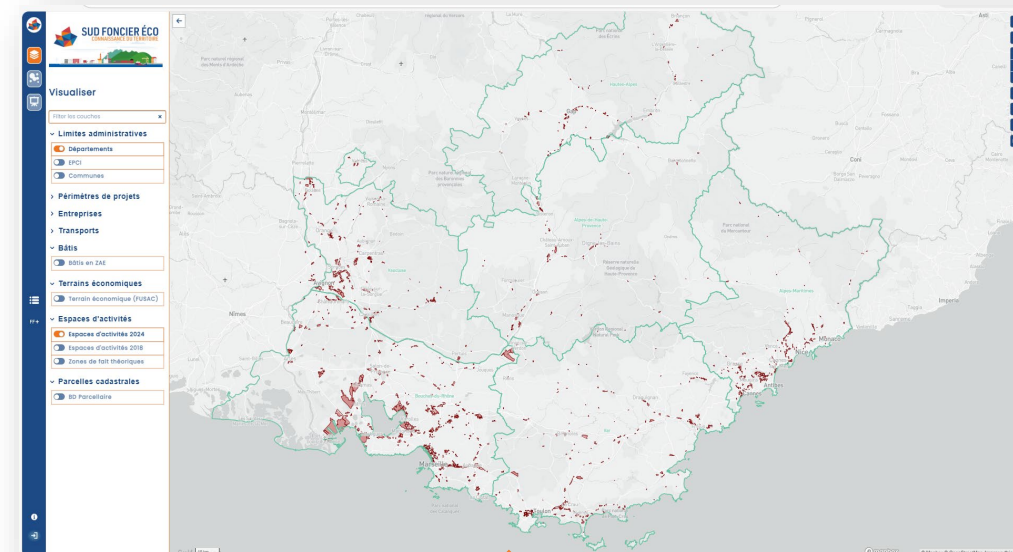
- Emplois en ZAE
- Etablissements en ZAE

En cours : Finalisation juin 2026

Actualisation dans l'outil webcarto

- Couche des EAE
- Données carroyées (200m) avec tranche d'effectifs 2025

Programmée : juillet 2026



			
Les données Les services Les actualités Les organisations Commencer			
Retour  Etablissements d'activités de Provence-Alpes-Côte d'Azur Région Sud			
 Informations Licence Ouverte	 Données 1296616 lignes	 Télécharger Microsoft Excel, Shapefile (zip), KML, GML2 ...	 API WMS, WFS, WMTS, AFS, WS

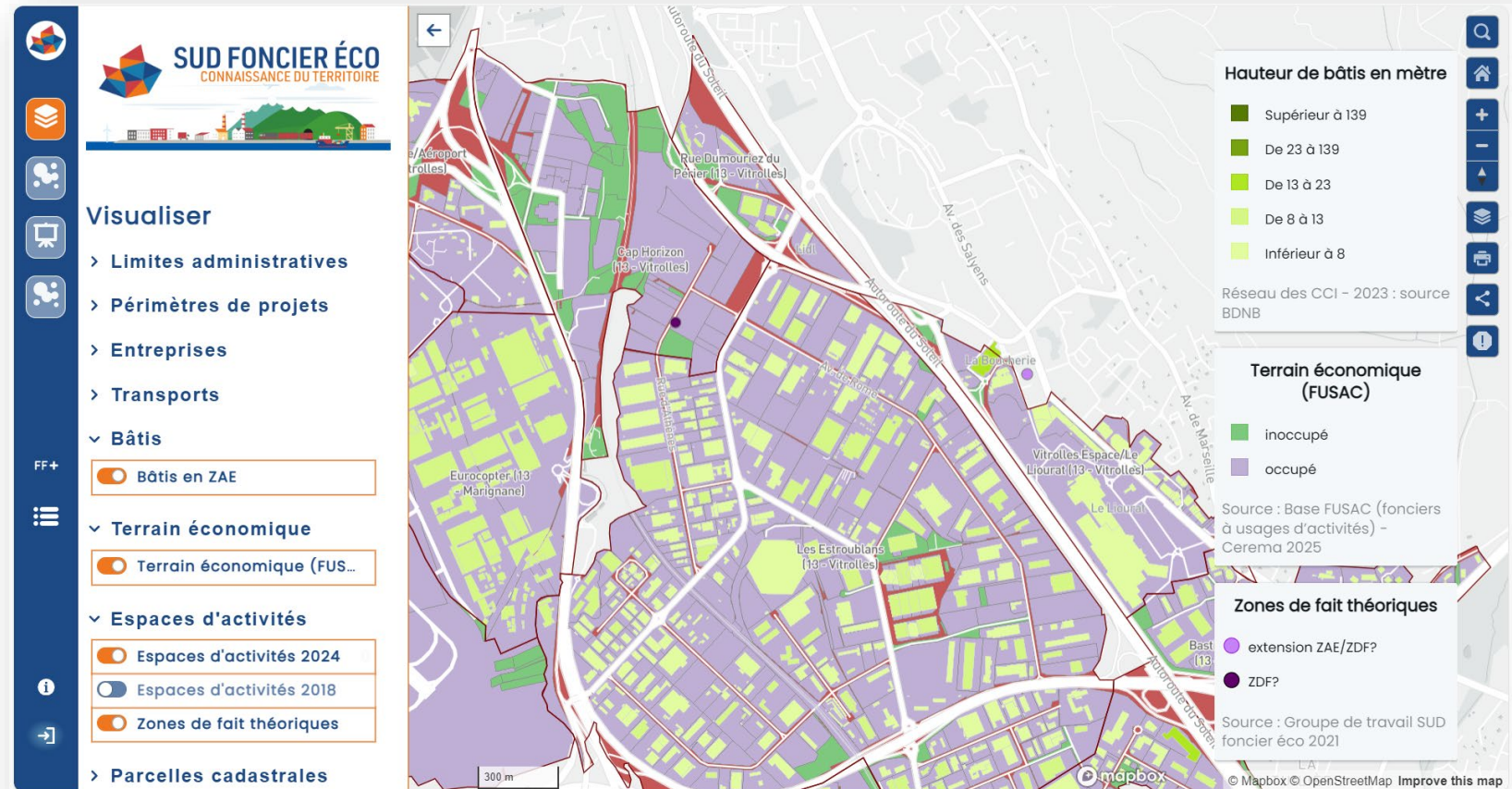
Action 3 : Evolution de l'outil webcarto

Action portée par la Région

Tout n'est qu'un début

Calendrier :

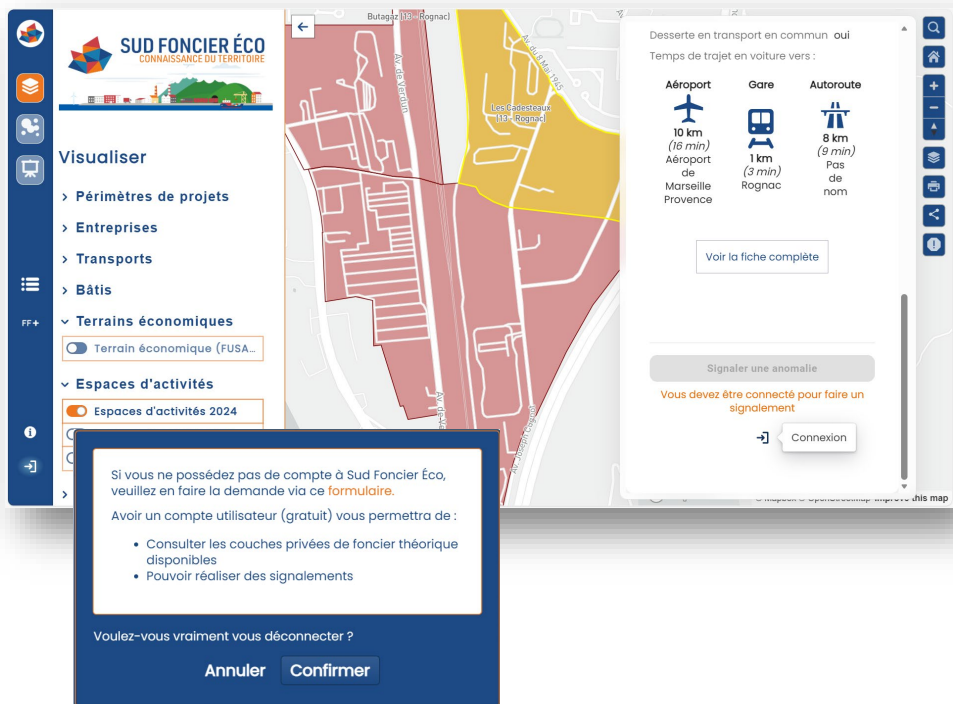
- **Avril 2025** : Migration finalisée dans la nouvelle plateforme « Terra visu »
- **2025 / 2026** : livraison des développements progressifs
- **Juin 2026** : Finalisation des développements



[Lien vers l'outil web carto](#)

1 mnt ud' t wl nct kdr

Module de « Signalement » sur les bases de données socles



Si vous ne possédez pas de compte à Sud Foncier Éco, veuillez en faire la demande via ce [formulaire](#).

Avoir un compte utilisateur (gratuit) vous permettra de :

- Consulter les couches privées de foncier théorique disponibles
- Pouvoir réaliser des signalements

Voulez-vous vraiment vous déconnecter ?

Annuler **Confirmer**

Le « **signalement** » consiste à localiser des mises à jour ou d'éventuelles erreurs sur les données socles. L'accès au formulaire nécessite d'être **authentifié**

Module de « Déclaration » de nouvelles informations



Nouvelle déclaration

☒ Position électronique

Identifiant terrain

Identifiant du terrain à vocation économique (si existant)

Identifiant du site économique (SIE)

Identifiant du site économique (SIE existant)

Date de mise à jour

Date de dernière actualisation des informations

Matrice foncière

Matrice foncière majoritaire du terrain économique

Nom site économique

Superficie terrain économique

Superficie brute du terrain économique

Type terrain économique

Type de terrain économique (habitat/industrial)

Type acquisition

Type d'acquisition (location/vente/autre)

Vocation dominante

Vocation économique dominante du terrain économique (industrielle, artisanale, logistique, mixte)

Date de début d'exploitation

Surface de plancher

Présentation commerciale de l'offre

Présentation commerciale de l'offre

Date début d'exploitation

Date de début d'exploitation

URL offre

URL de l'offre foncière / URL du site internet

Email *

Votre adresse email *

Nécessaire pour le suivi de votre déclaration

Commentaire libre

Ajoutez ici tout commentaire supplémentaire (optionnel)

Un commentaire sera ajouté à votre déclaration

Pièces jointes

Ajouter un fichier

0/3 Fichiers ajoutés

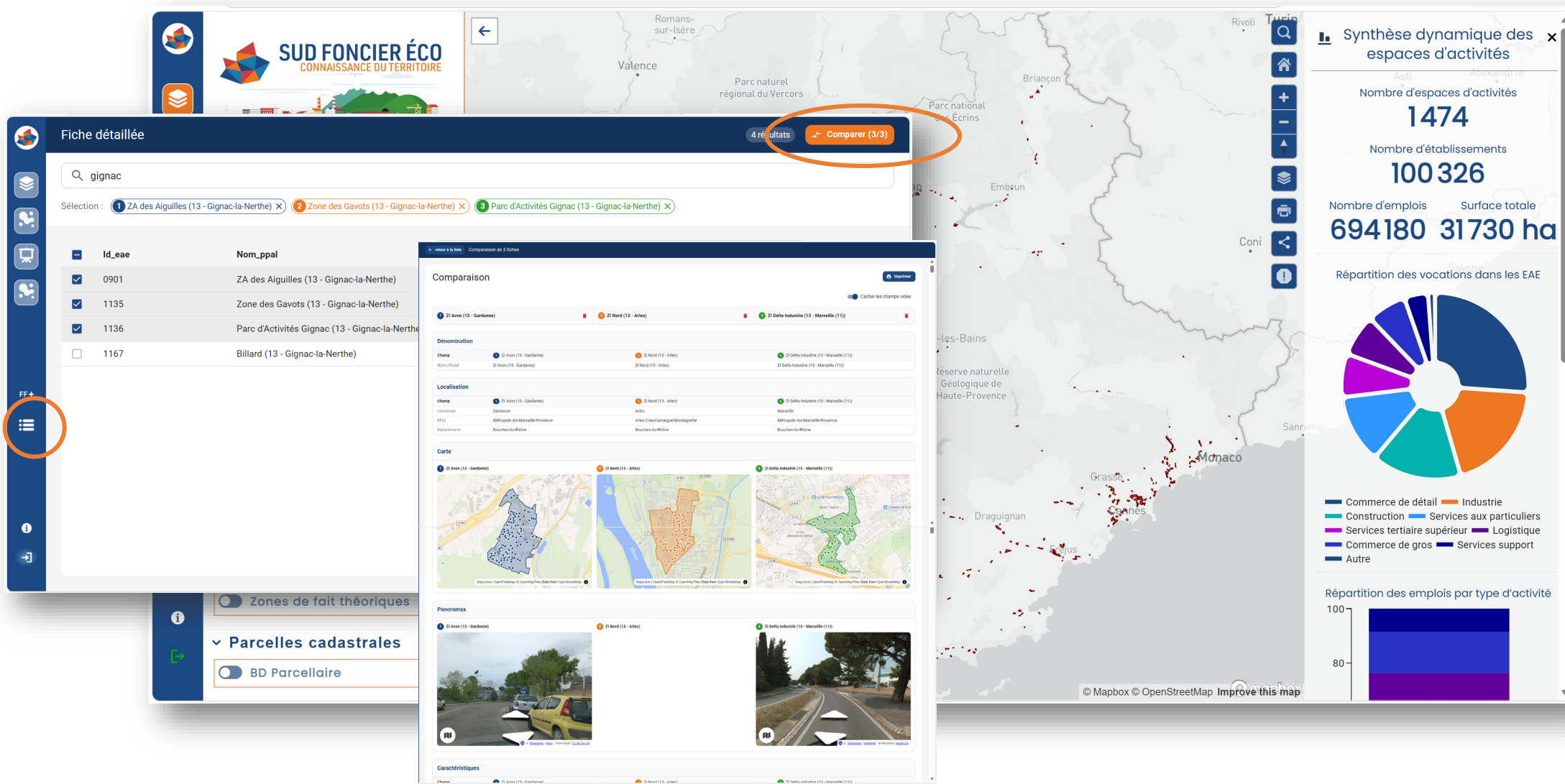
Envoyer la déclaration

La « **Déclaration** » consiste à localiser de nouvelles informations telle que de la disponibilité foncière, un équipement, etc. L'accès au formulaire ne nécessite pas d'être authentifié, néanmoins une adresse mail sera demandée.

Action 3 : Evolution de l'outil webcarto

Action portée par la Région

Cdr c»udknoodl dmsr dmbnt q 9amélioration du module comparaison, Panoramax, widget, etc.



The screenshot displays the SUD FONCIER ÉCO webcarto interface. The main map shows a region in France with various geographical features and place names like Valence, Briançon, and Monaco. Overlaid on the map is a 'Fiche détaillée' (Detailed Sheet) for the search term 'gignac'. This sheet includes a table of results, a comparison module, a panoramic view, and a list of cadastral parcels.

Fiche détaillée

Recherche : gignac

Sélection : 1 ZA des Aiguilles (13 - Gignac-la-Nerthe) X 2 Zone des Gavots (13 - Gignac-la-Nerthe) X 3 Parc d'Activités Gignac (13 - Gignac-la-Nerthe) X

Id_eae	Nom_ppal
0901	ZA des Aiguilles (13 - Gignac-la-Nerthe)
1135	Zone des Gavots (13 - Gignac-la-Nerthe)
1136	Parc d'Activités Gignac (13 - Gignac-la-Nerthe)
1167	Billard (13 - Gignac-la-Nerthe)

Comparaison

3 ZI Aves (13 - Gardanne) 2 ZI Nord (13 - Arles) 2 ZI Delta Industrie (13 - Marseille (13))

Dénomination

Champ	2 ZI Aves (13 - Gardanne)	2 ZI Nord (13 - Arles)	2 ZI Delta Industrie (13 - Marseille (13))
Nom officiel	2 ZI Aves (13 - Gardanne)	2 ZI Nord (13 - Arles)	2 ZI Delta Industrie (13 - Marseille (13))

Localisation

Champ	2 ZI Aves (13 - Gardanne)	2 ZI Nord (13 - Arles)	2 ZI Delta Industrie (13 - Marseille (13))
Commune	Gardanne	Arles	Marseille
EPIC	Métropole Aix-Marseille-Provence	Aix Aix-Camargue-Montagnette	Métropole Aix-Marseille-Provence
Département	Bouches-du-Rhône	Bouches-du-Rhône	Bouches-du-Rhône

Carte

Three small maps showing the location of the three zones: 2 ZI Aves (13 - Gardanne), 2 ZI Nord (13 - Arles), and 2 ZI Delta Industrie (13 - Marseille (13)).

Panoramax

Two panoramic views of the zones: 2 ZI Aves (13 - Gardanne) and 2 ZI Nord (13 - Arles).

Caractéristiques

Table with 3 columns corresponding to the zones, showing various characteristics.

Synthèse dynamique des espaces d'activités

Nombre d'espaces d'activités: 1474

Nombre d'établissements: 100 326

Nombre d'emplois: 694 180

Surface totale: 31 730 ha

Répartition des vocations dans les EAE

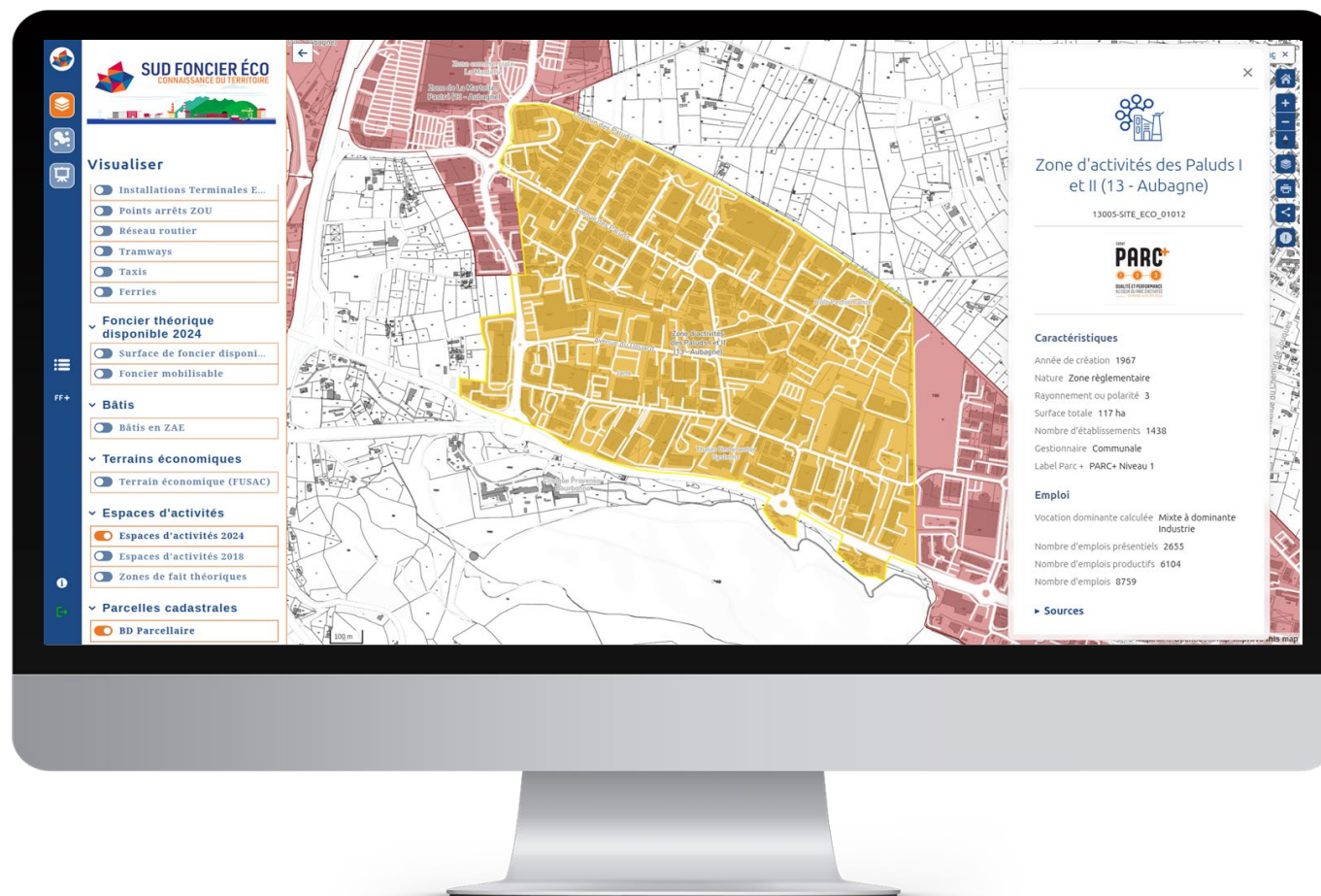
Donut chart showing the distribution of vocations in the EAE (Espaces d'Activités Economiques).

Répartition des emplois par type d'activité

Bar chart showing the distribution of jobs by type of activity.

Action 3 : Evolution de l'outil webcarto

Action portée par la Région

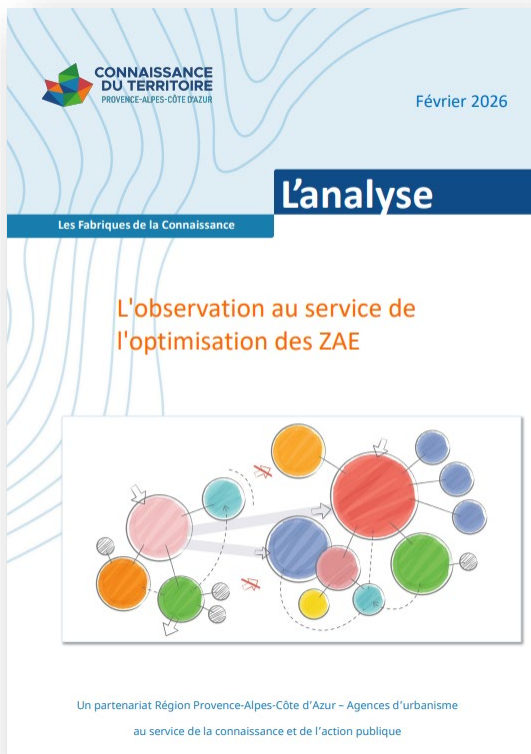



**Webinaire
à venir**


DEMO !

[Lien vers le site web carto de développement](#)

Quelles données, quels indicateurs, quelles méthodes ?



- › Marion BAGNIS – Pilotage (Audat.var)
- › Jean-Baptiste BRUNO (AGAM)
- › Luc GARNIER (AUPA)
- › Léa MEDOUS (AURAV)

[Téléchargez le guide sur le site Connaissance du territoire](#)

Au-delà de l'inventaire des ZAE : mieux qualifier les espaces

Les thèmes et enjeux analysés au sein des ZAE

Quelles sources, quelles données, quels indicateurs, quelle(s) méthode(s) ?

Aller vers un observatoire, quelles étapes et méthodes ..

- ✓ Mieux qualifier le foncier en ZAE et les enjeux liés, quels indicateurs ? (maitrise, intensification, mixité, ENR, etc.)
- ✓ Comment aller vers une estimation théorique d'un potentiel de densification / intensification à l'heure de la sobriété foncière ?

Une animation, un outil, des partenariats, etc..

- ✓ Une stratégie de développement économique à confronter et prendre en compte dans un dispositif pérenne d'observation
- ✓ Un observatoire qui anime l'écosystème local



Comment mieux qualifier le foncier en ZAE et ses enjeux liés ?
Quelles sources, quelles données, quels indicateurs, quelle(s) méthode(s) ?

Le foncier : quels profils en ZAE ?
Occupation des locaux

 Fichiers Fonciers
Variables : Décomposition des surfaces des locaux d'activités, Types d'activités

 A partir de la base des locaux des fichiers fonciers, il s'agit de catégoriser les locaux d'activités en fonction du type de local (atelier, bureau, magasin...).

Sélection des locaux disposant de surfaces de locaux d'activités.
Regroupement des locaux par type de local d'activité, somme des surfaces de locaux d'activités, puis restitution de l'information à l'échelle du local, de la parcelle ou de l'unité foncière.

 La bonne manipulation des Fichiers Fonciers nécessite une bonne maîtrise des SIG.
Les données ne sont accessibles qu'aux ayant droits des données foncières (services de l'Etat, collectivités,...).



Durété foncière

 Fichiers Fonciers anonymisés, Fichiers Fonciers non anonymisés
Variables : Catégories de propriétaires, nombre de comptes propriétaires, dénomination du propriétaire

 Utilisation des données des Fichiers Fonciers pour obtenir un premier aperçu de la durété foncière potentielle d'une zone d'activité.
Il est notamment possible d'observer :

- Le morcellement géographique de la propriété de la zone (beaucoup de petites parcelles appartenant à de nombreux propriétaires ou forte concentration de la propriété)
- Les types de propriétaires en présence (foncier maîtrisé par le public, personnes morales, personnes physiques...).
- Le nombre de propriétaires se partageant la propriété des parcelles (un seul propriétaire, ou plusieurs propriétaires en indivision, des nus-propriétaires et des usufruitiers...).
- Le nom et l'état civil du ou des propriétaires en cas d'accès aux Fichiers Fonciers non anonymisés.

 La bonne manipulation des Fichiers Fonciers nécessite une bonne maîtrise des SIG.
Les données ne sont accessibles qu'aux ayant droits des données foncières (services de l'Etat, collectivités,...).
Les fichiers fonciers non anonymisés ne permettent d'identifier que les propriétaires publics.

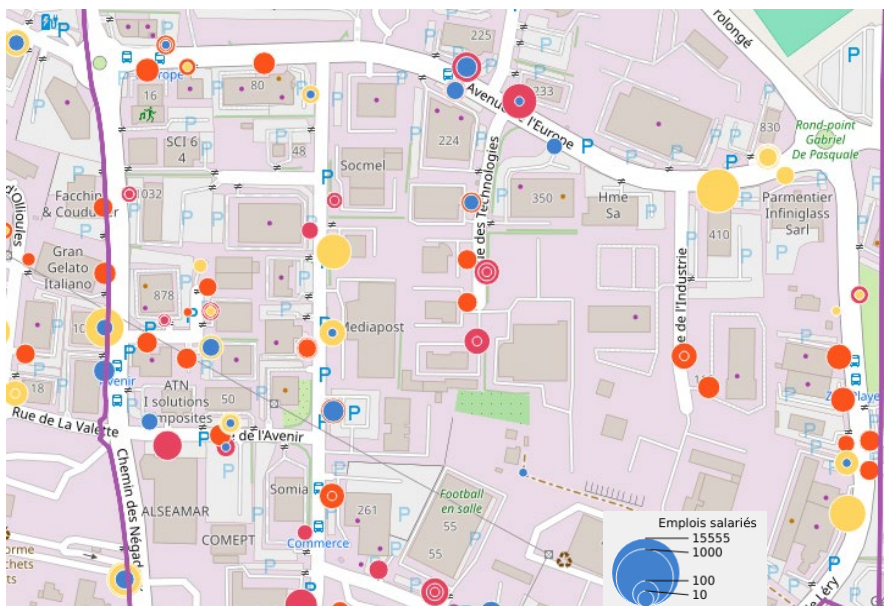
Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Caractérisation et dynamiques en ZAE

Quelles entreprises sont implantées en ZAE ?

L'emploi en ZAE ?

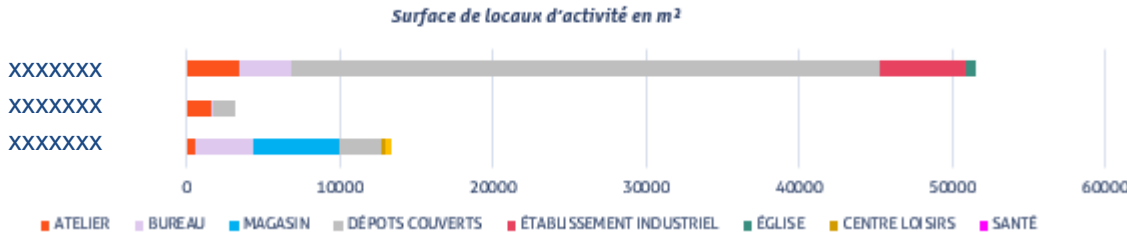
- + Relier les entreprises aux effectifs salariés ; avoir un suivi dans le temps des dynamiques
- 🔍 # d'emplois salariés au sein de la ZAE, dynamique
- % des emplois de l'EPCI implantés en ZAE



Quelle spécialisation économique de la ZAE ?

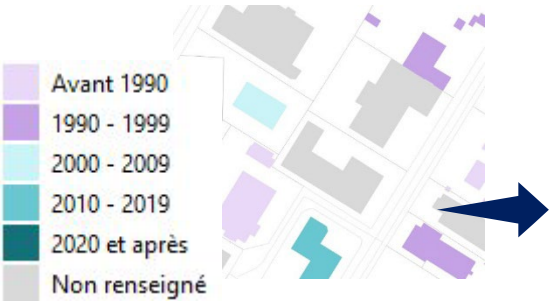


Des ZAE à dominantes ..



Caractérisation du foncier

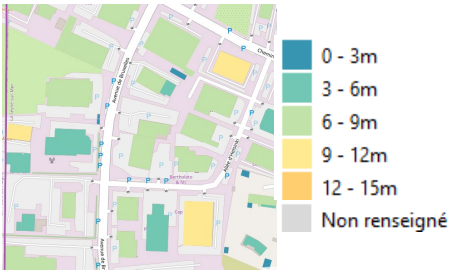
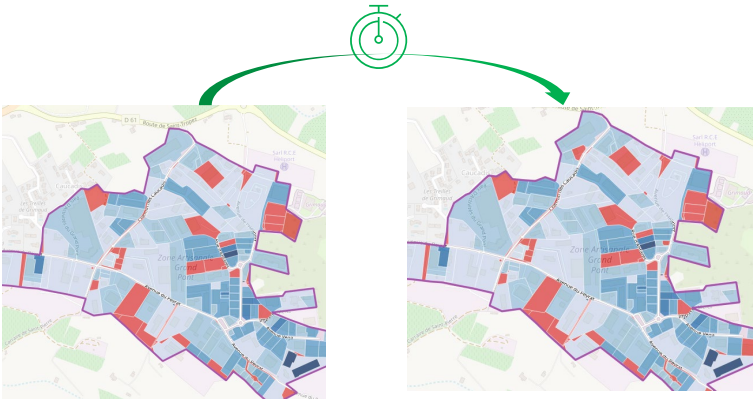
Comment observer un bâtiment ?



Surface de la parcelle – enjeux de densification/extension
Le bâti et son emprise au sol : CES
(source : cadastre)
Propriétaire de la parcelle -> unités foncières (source : Fichiers Fonciers)

Son âge – enjeux de requalification/rénovation

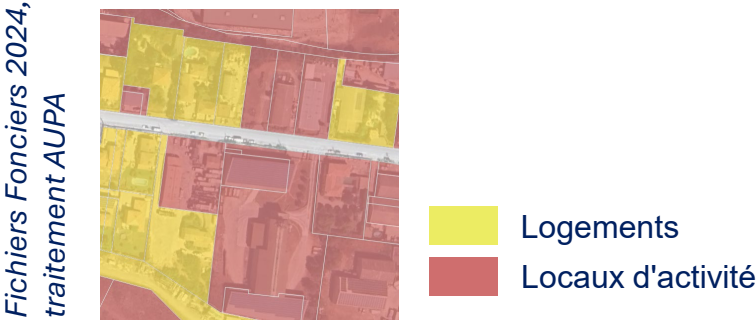
Sa hauteur – enjeux de densification verticale (source BD TOPO)



Quelle organisation ? Quelle dureté foncière ?



Quelles autres fonctions ?



Les dynamiques immobilières et foncière

Quelles dynamiques constructives ?



Source des données : SITADEL

Analyse des autorisations d'urbanisme : permis de construire autorisés

Quelles dynamiques marchés fonciers et immobiliers ?



Source des données : DV3F

Analyse des transactions : volumes, prix, vendeurs et acquéreurs...

Les usages du foncier

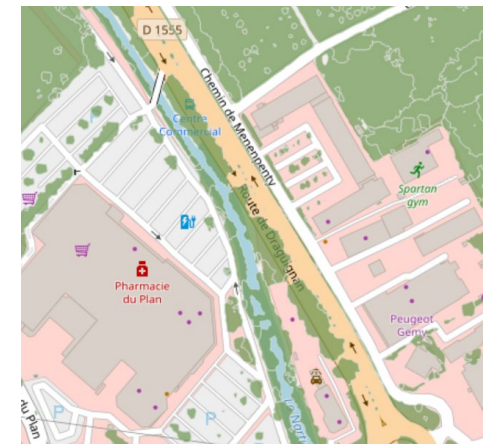
Quelle place au stationnement ?



Source des données : aucune

Créer la donnée : orthophoto, relevé terrain, openstreetmap etc.

Et les espaces végétalisés ?



Source des données : OCSGE

Identifier des espaces de nature, verts, végétalisés

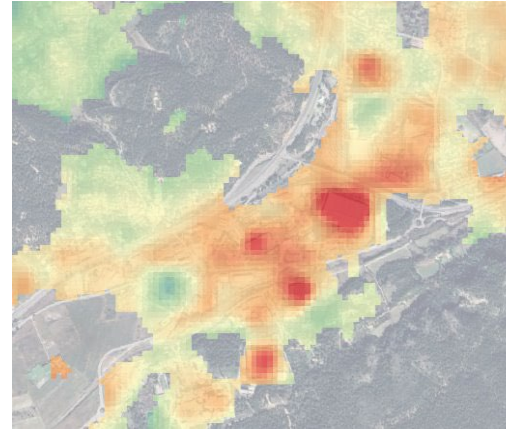
Environnement et accessibilité

Quelle exposition aux risques ?



Source des données :
PPR, documents
d'urbanisme, études
locales...

De la surchauffe urbaine ?

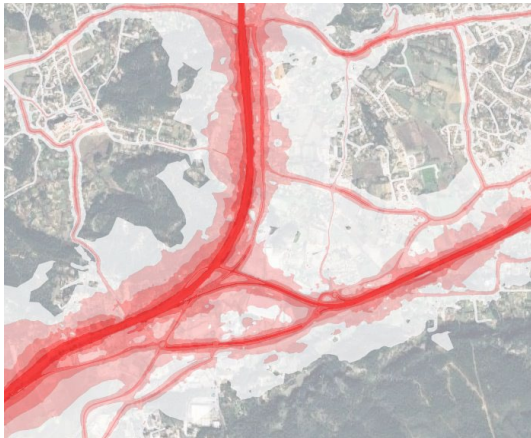


Landsat 8, traitements AUPA

Source des données : Images satellite
Landsat 8

Analyse des données de température
au sol, en période de pc de chaleur,
pour identifier les îlots de chaleur
urbains

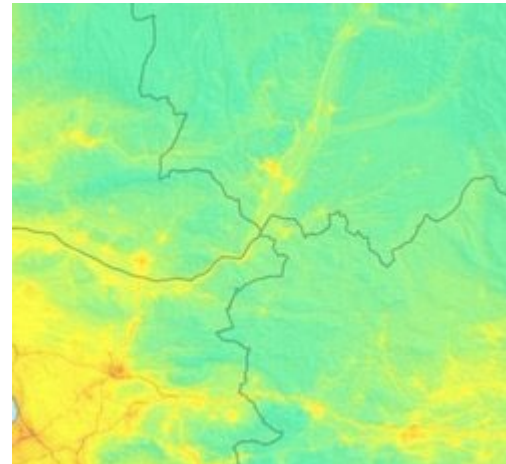
Quelle exposition au bruit ?



Source des données :
Cartographies des Cartes
de bruit stratégiques (CBS)
et des Plans de Prévention
du Bruit dans
l'Environnement (PPBE),
Indicateur Lden

Cartographie de Bruit Stratégique, Métropole
AMP

Quelle qualité de l'air ?



ICAIR365, Atmosud

Source des données : Indice
cumulé de l'air ICAIR 365
(Atmosud)

Estimer un potentiel de densification à l'heure de la sobriété foncière

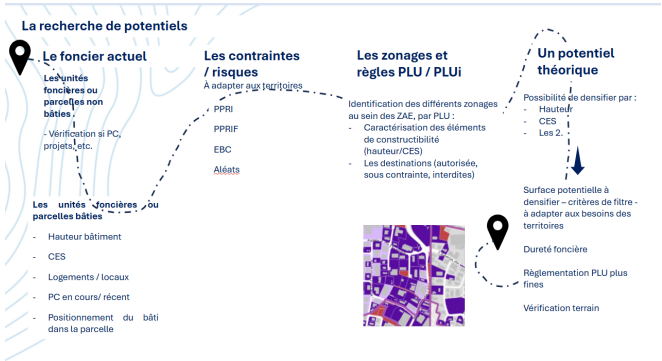
La recherche de gisements fonciers

BASES DE DONNÉES

La mobilisation de bases de données permet l'identification des gisements fonciers et contribue au repérage des friches.

REMONTÉES DE TERRAIN

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification « terrain », d'enquête (déplacements sur site et/ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).



REPÉRAGE

Identification des terrains non bâtis en zone urbaine, puis exclusion des parties non constructibles liées aux différentes contraintes de constructibilité.

QUALIFICATION

Enrichir le repérage avec des informations sur la morphologie du site, sur la propriété, sur les potentiels mouvements en cours (vente, permis de construire...).
Catégoriser ou prioriser les potentiels fonciers.

VÉRIFICATION

Le repérage avec les bases de données fournit des résultats soumis à une marge d'erreur importante. La vérification est impérative pour les fiabiliser via plusieurs moyens : photo-interprétation, recherches web ou documentaires, visite de terrain, mobilisation des acteurs locaux....



Enrichir



Catégoriser, prioriser

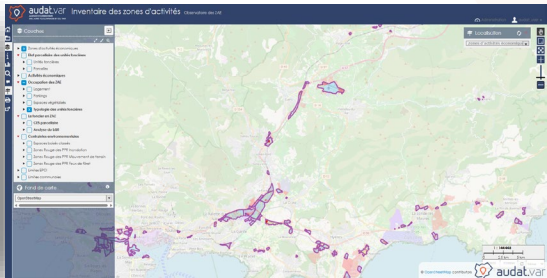
STRATEGIE FONCIERE
MOBILISATION DES GISEMENTS



Photo interprétation



Visite terrain



Validation avec les partenaires

Actions programmées 2026 / 2027

- Action 1 : Sensibilisation à la normalisation des données auprès des territoires *(CEREMA/ Banque des territoires)*
- Action 2 : Enrichissement de la base de données *(Réseau CCI)*

Action n°2.a

Planification industrielle et
logistique régionale



Action n°2.b

Expérimentation : qualification
qualitative de sites à partir des
entreprises implantées



Action n°2.c

Emplois localisés



Action n°2.d

Cartographie régionale des
datacenters



- Réunion du groupe de travail « zones de faits » (REX Méthodo) : à poursuivre
- Organisation des tournées interdépartementales : 4 rdv en octobre /novembre 2026
Animation partenariale (Région, DREAL, réseau des CCI, Agences d'urbanisme, partenaires nationaux, etc.)



Merci pour votre participation



On parle de SUD foncier éco !

Webinaire PIGMA « Les observatoires : outils de valorisation des territoire » le 04/12/2025

Vidéo d'OpenDataFrance

Appel à projet CNES [France 2030] : Indicateurs Economiques Fonciers

