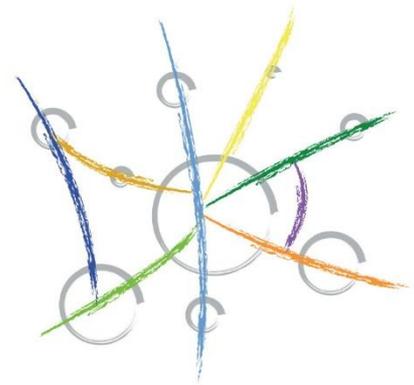




Communauté des acteurs de
l'aménagement économique
en île-de-France



Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

WEBINAIRE#2 - Mettre en oeuvre un inventaire des ZAE sur son territoire

27 juin 2023



Emmanuel Cellier

Directeur d'études –

Prospective territoriale et développement économique

Tél : +33(0)4 81 92 33 24

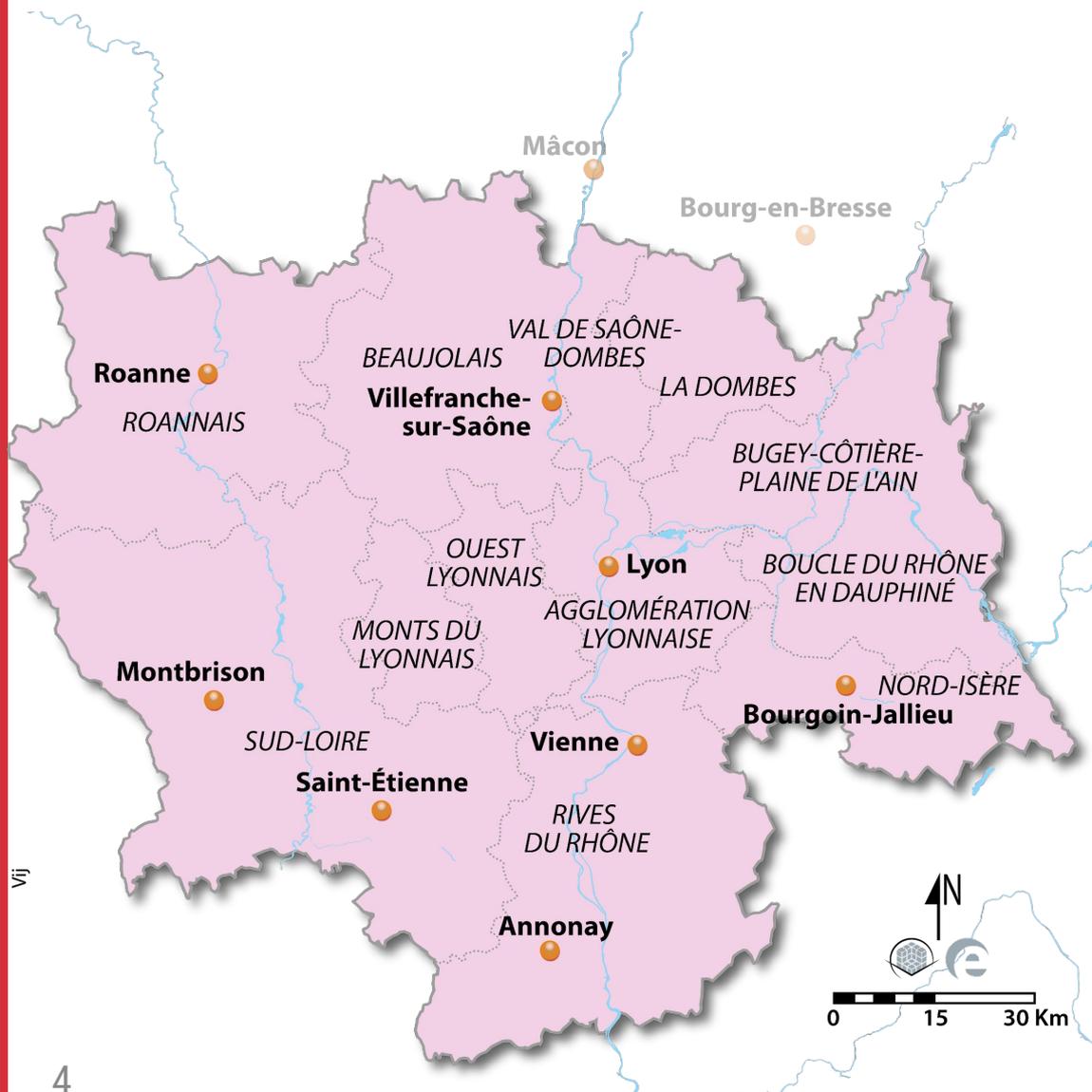
Mail : e.cellier@urbalyon.org

www.urbalyon.org

- AMO des SAE de la Métropole de Lyon, Vienne-Condrieu Agglomération, CC Pays de l'Ozon...
- Animation de l'Observatoire Partenarial Lyonnais en Economie (OPALE)
- Réalisation de 10 inventaires de ZAE, dont la Métropole de Lyon et 7 EPCI du Sud de l'Ain

La démarche inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon St Etienne

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne de quoi parle-t-on ?



Chiffres-clés :

- 991 communes
- 13 057 km²
- 3 435 058 habitants
- 1,6 millions d'emplois
- 2 métropoles
- 6 agglomérations > 50 000 habitants
- 20 % d'espaces urbanisés

Les objectifs de la démarche inter-Scot

La « maison commune » de l'AMELYSE

« Plate-forme d'échanges »

Échanger entre Scot sur nos expériences, nos bonnes pratiques (politiques et techniques : projets, méthodes,...)

« Boîte à outils »

Produire de la méthode commune pour une meilleure articulation et efficacité de nos démarches de planification

« Support de dialogue sur des sujets à enjeux communs »

Produire de la connaissance pour une meilleure compréhension des phénomènes à l'œuvre sur l'AML

« Porte voix »

Construire un positionnement commun et faire entendre une voix commune auprès de nos partenaires



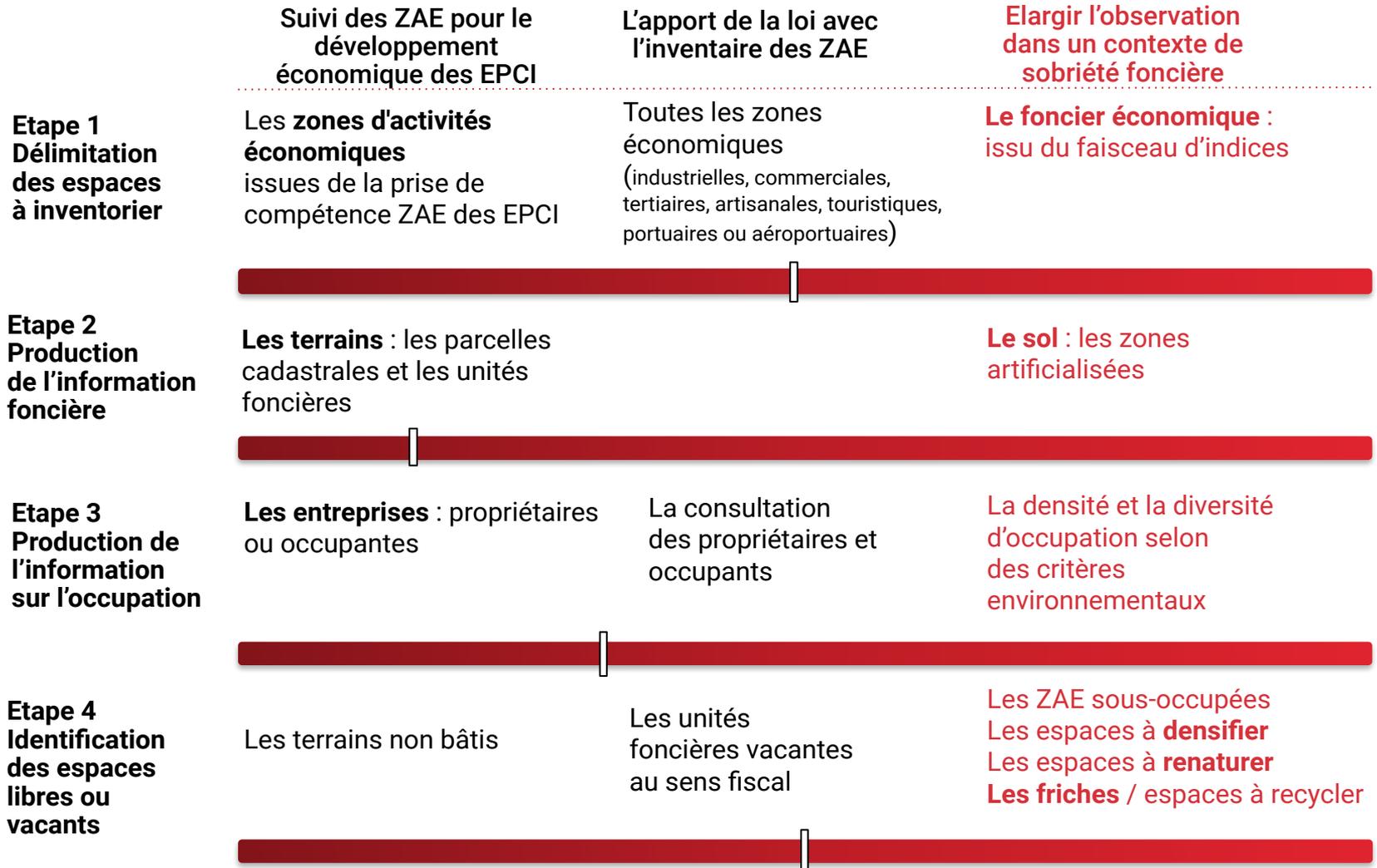
Pour plus d'informations : inter-scot.fr

La réalisation d'un guide méthodologique

- Une mission de l'inter-Scot confiée aux agences d'urbanisme de Lyon (UrbaLyon) et St Etienne (epures)
- Réaliser le panorama des dispositifs d'observation des ZAE existants (pilotage, objectifs, moyens & données suivies...)
- Adapter l'observation des ZAE à un nouveau contexte : la loi Climat et Résilience et son article 220
- Volonté d'harmoniser la méthodologie de recueil et de capitalisation des données d'inventaire sur les ZAE
- Ouvrir un lieu d'échange et de partage aux Scot, EPCI, DDT et Observatoires existants pour répondre à cette obligation légale
- 3 webinaires de travail collaboratif et participatif

L'inventaire des zones d'activités économiques

Une procédure en 4 étapes



Délimitation des espaces à inventorier ?

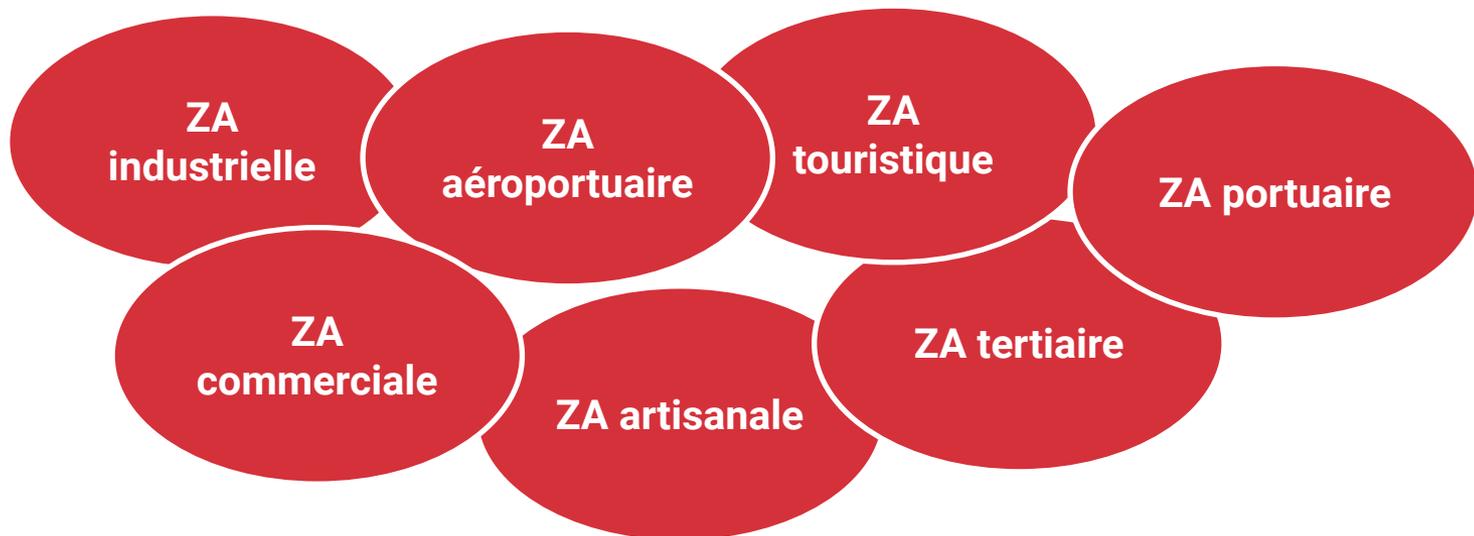
Etape n°1

ZAE, une compétence communautaire

Après la loi NOTRe : au 1^{er} janvier 2017

TOUTES les ZAE sont de compétence communautaire de plein droit

La compétence obligatoire de l'EPCI porte sur la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des ZAE.

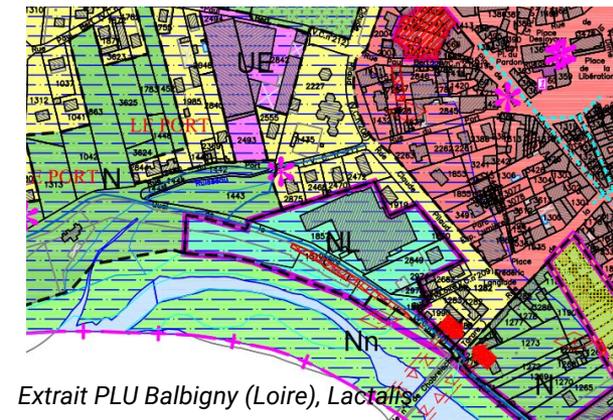
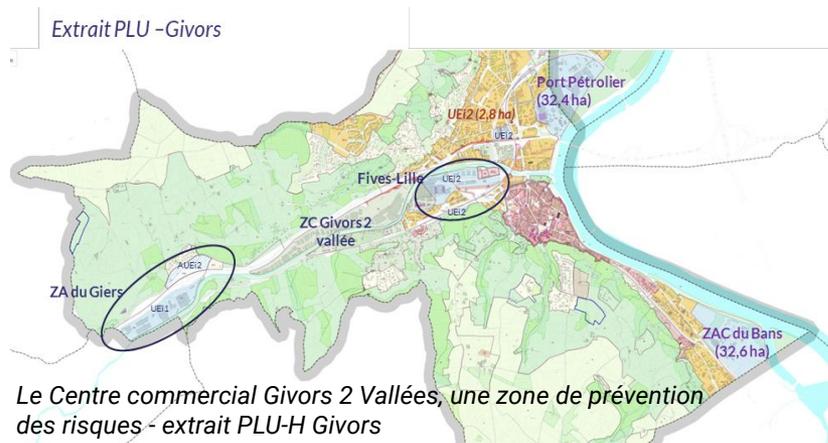
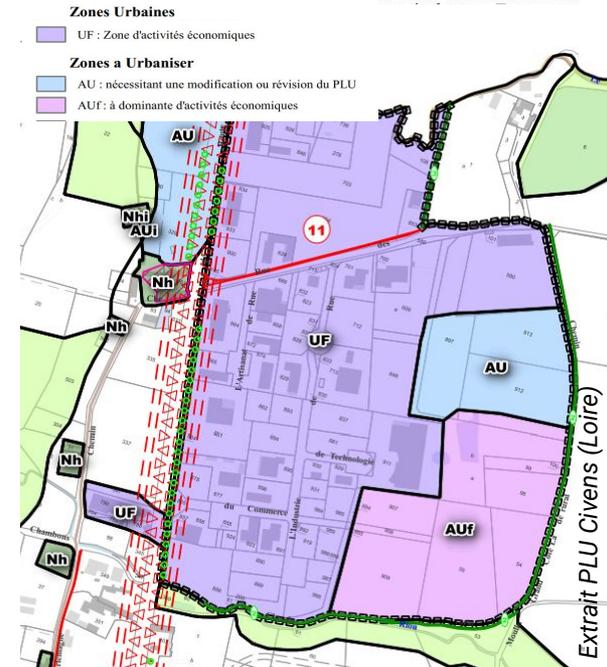


Ce sont aux intercommunalités de définir leurs ZAE.

ZAE et espace économique : qu'intègre l'inventaire ?

L'inventaire recense :

- A minima les ZAE où l'EPCI exerce historiquement ses compétences (**ZAE issues de la loi NOTRe**)
- L'ensemble des **zonages d'urbanisme à vocation économique** (espace économique existant)
- L'ensemble des zonages d'urbanisme à **destination économique future** (espace économique en projet avéré, exclusion des zones 2AU ?)
- **Des fonciers spécifiques**, c'est à dire des unités foncières accueillant exclusivement une ou des entreprises mais qui n'ont pas une inscription en économie au document d'urbanisme



ZAE et espace économique : qu'intègre l'inventaire ?

Des espaces économiques exclus du faisceau d'indices mais qui pourraient intégrer l'inventaire :

- Les ZAE qui se sont constituées « **de fait** » sur la base du droit des sols, mais sans aménageur ou opérateur (les zones historiques),
- Les espaces économiques initiés, réalisés ou projetés par des promoteurs ou des investisseurs **privés**,
- Les **fonciers économiques exclusifs** même si leur inscription au document d'urbanisme est autre
 - Les espaces **mono-entreprise** ou établissements isolés : dont le terrain a été viabilisé par un aménageur privé ou public ou à proximité d'autres terrains à aménager
 - Les espaces autorisant les activités économiques productives ou commerciales **au sein des zones urbaines** (ou en continuité)
 - Les **fonciers spécifiques** -> Centrale nucléaire, centrale photovoltaïque



Phase 1 : Identifier les sources de données mobilisables

Les **observatoires** des acteurs économiques/partenaires des territoires

Le **zonage** économique des documents d'urbanisme -> *PLU, PLUi, cartes communales*

Les **arrêtés de transfert** des zones d'activités pris par les EPCI après la loi NOTRe (si existants)

Les **photographies aériennes** -> *IGN BD Ortho*

Phase 2 : Dessiner les périmètres des espaces économiques

Délimitation de polygones à partir des unités foncières du cadastre
(nouveau millésime en août de chaque année),

Localisation des zones d'activité économique : Feurs
Communauté de communes de Forez-Est

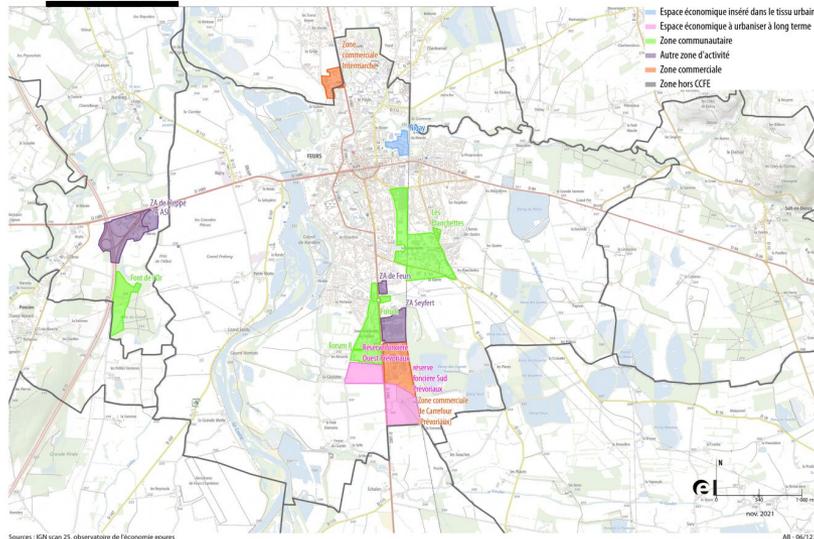
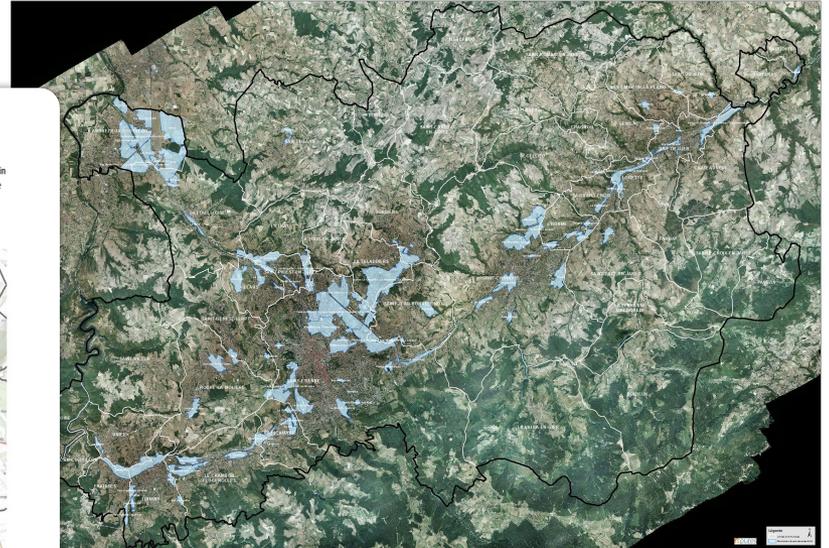
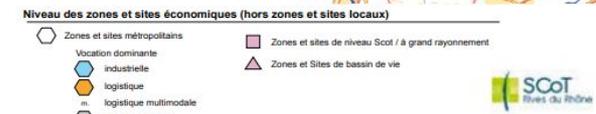
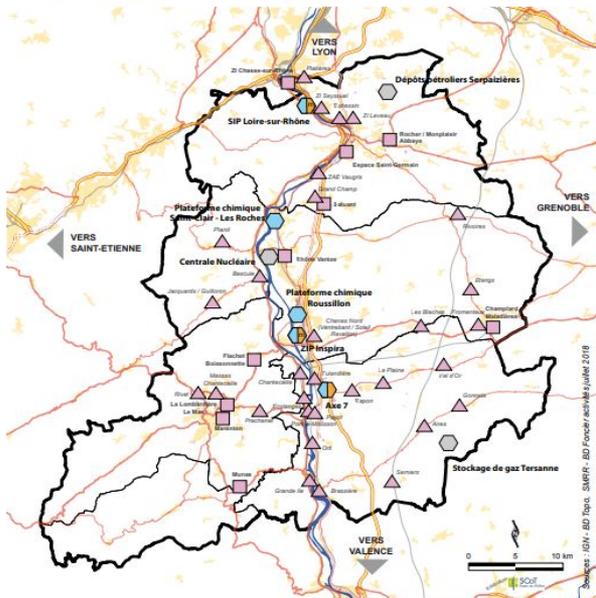


Schéma d'Accueil Économique de Saint-Etienne Métropole
Localisation des 17 espaces économiques



Phase 3 : Construire les champs du tronc commun, la fiche d'identité de la ZAE

PRINCIPAUX SITES ET ZONES D'ACTIVITÉS DES RIVES DU RHÔNE (2020 - 2040)
hors zones locales



- Numéro de ZAE (Identifiant unique)
- Nom de la ZAE,
- Code INSEE de la commune,
- Surface brute (surface cadastrale),
- Surface bâtie au sol,
- Vocation dominante,
- Nom de l'EPCI
- Nom du Scot
- Date de mise à jour

insee_actu	objectid	epci	scot	commune	nom	codesae	typezone	surface bâtie (ha)	surface non bâtie (ha)	Total surface (ha)
42010	2506	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Aveizieux	Scierie	CCFE	Espace économique inséré dans le tissu urbain	0,416	0,042	0,46
42010	366	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Aveizieux	Le Bouchet	CCFE	Zone communautaire	1,678	0,384	2,06
42011	4507	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	extension Chanlat	CCFE	Autre zone d'activité	0,000	2,918	2,92
42011	1695	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	Boulevard de la Tuilerie	CCFE	Espace économique inséré dans le tissu urbain	0,722	0,747	1,47
42011	3307	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	Lactalis	CCFE	Espace économique inséré dans le tissu urbain	1,065	0,028	1,09
42011	1694	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	Zone commerciale Carrefour Market	CCFE	Zone commerciale	1,038	0,571	1,61
42011	356	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	ZAIN de Balbigny	CCFE	Zone communautaire	22,975	52,954	75,93
42011	1693	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	ZA de Chanlat	CCFE	Zone communautaire	1,629	2,975	4,60
42011	2908	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	ZA de la Grande Usine	CCFE	Zone communautaire	7,017	0,680	7,70
42013	2507	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Bellegarde-en-Forez	ZA de Bellegarde	CCFE	Autre zone d'activité	1,513	0,147	1,66
42013	363	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Bellegarde-en-Forez	Les Vorzines	CCFE	Zone communautaire	1,679	2,350	4,03
42041	360	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Chambéon	Canal	CCFE	Autre zone d'activité	3,439	5,213	8,65

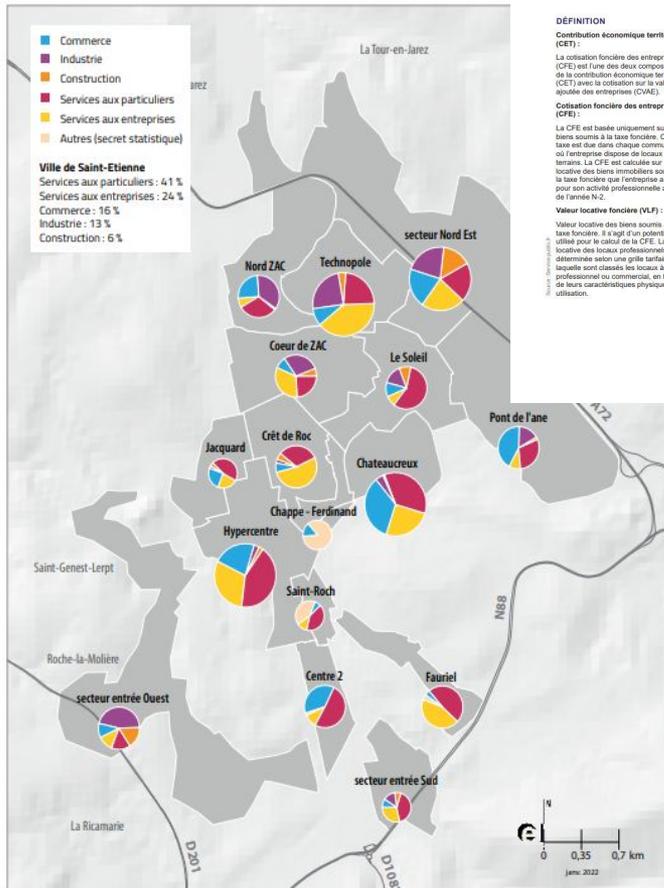
Pour aller plus loin, un exemple de tronc commun standardisé : l'observatoire de Bourgogne Franche Comté ([AER-BFC](#))

Phase 4 : Adosser une observation économique aux inventaires

Fiscalité

CONTRIBUTION FISCALE ANNUELLE MOYENNE 2017-2020

RÉPARTITION DES EFFECTIFS SALARIÉS PRIVÉS SELON LE SECTEUR



Source : Accos-Urssaf, traitement epures

DÉFINITION
Contribution économique territoriale (CET) :
La cotisation foncière des entreprises (CFE) est l'une des deux composantes de la contribution économique territoriale (CET) avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).
Cotisation foncière des entreprises (CFE) :
La CFE est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette base est donc d'une commune et de terrain. La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2.
Valeur locative foncière (VLF) :
Valeur locative des biens soumis à la taxe foncière. Il s'agit d'un potentiel fiscal utilisé pour le calcul de la CFE. La valeur locative des locaux professionnels est déterminée selon une grille tarifaire dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial, en fonction de leurs caractéristiques physiques ou leur utilisation.

21,5 M€
DE CET PERÇUE PAR AN

11 %
DES COTISATIONS PERÇUES
DANS L'ENSEMBLE DES SITES

DONT CFE 11,2 M€ DONT CVAE 10,3 M€
(hors 2020)

COTISATIONS PERÇUES
16 387 €/ha

VALEUR LOCATIVE
FONCIÈRE MOYENNE
29 149 €/ha

Sources : epures, Observatoire de l'économie et urbalyon, observation des sites du Schéma d'accueil des entreprises

Année de création de la zone

Typologie de la zone (*communautaire, dans le tissu urbain, en projet...*)

Cycle de vie de la zone (*développement, maturité, déclin*)

Accessibilité (*mode doux, VL, fréquence, distance, présence*)

Taux de remplissage

Nombre d'établissements au global -> *Sirene, Diane+, Accos-Urssaf*

Nombre d'emplois au global -> *Sirene, Diane+, Accos-Urssaf*

Bâti vacant en m² (en lien avec la fiche 4)

Foncier disponible et programmation (en lien avec la fiche 5)

Points de vigilance

Les choix politiques ou techniques d'inclure ou non dans l'inventaire tous les espaces économiques recensés/identifiés :

- Transfert loi notre et compétence intercommunale
- Compétence communale (zones dites "historiques")
- Entreprises isolées
- Petits espaces commerciaux de centralité
- Zones d'extension potentielle

L'interprétation possible du champ de l'inventaire concernant :

- Les activités de tourisme (ex : camping, golf, base ULM, base nautique...)
- Les linéaires commerciaux
- Les activités militaires (camps, casernes, bases...)
- Les activités d'extraction de matériaux
- Les activités de production d'énergie
- Les activités à caractère agricole (CUMA, centres équestres, coopératives de production, pépinières, maraîchage, exploitation forestière...)
- Les activités de gestion et traitement des déchets
- Les zones artisanales confondues avec des zones résidentielles

Les problématiques liées au tracé :

- Les périmètres ne correspondent parfois pas aux zonages PLU
- Les UF peuvent être découpées par le périmètre
- L'inclusion ou non des voiries et des équipements d'assainissement
- Le découpage ou le regroupement d'espaces d'activités limitrophes

Un exemple d'inventaire en cours



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne



Produire l'état parcellaire et la liste des propriétaires

Etape n°2

Quelques définitions

Etat parcellaire : liste des parcelles cadastrales composant une même unité foncière

Unité foncière (*droit de l'urbanisme*) : ensemble de parcelles cadastrales contiguës (formant un îlot d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à la même indivision ou à une même copropriété

Propriétaire (*code civil*) : possesseur (personne physique ou morale) d'une unité foncière

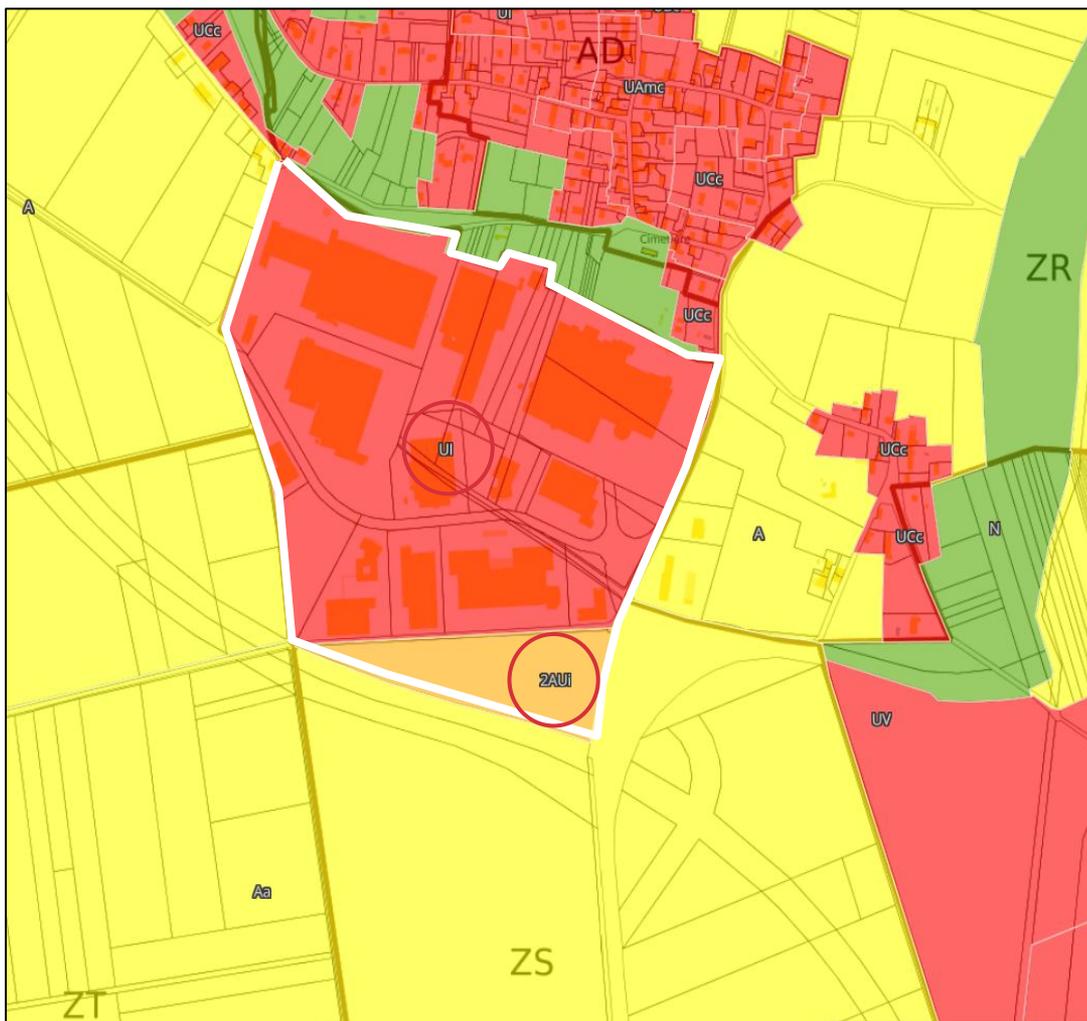
Surface (*aucune référence précisée dans la loi*) : Addition des surfaces cadastrales des parcelles composant l'unité foncière



Source des informations : la DGFIP

- Plan Cadastral Informatisé
- Fichiers fonciers enrichis (Cerema - Urbansimul)

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



**Zone de Satolas Green
Pusignan**

**Délimitation de la zone
d'activité selon les
zonages PLU...**

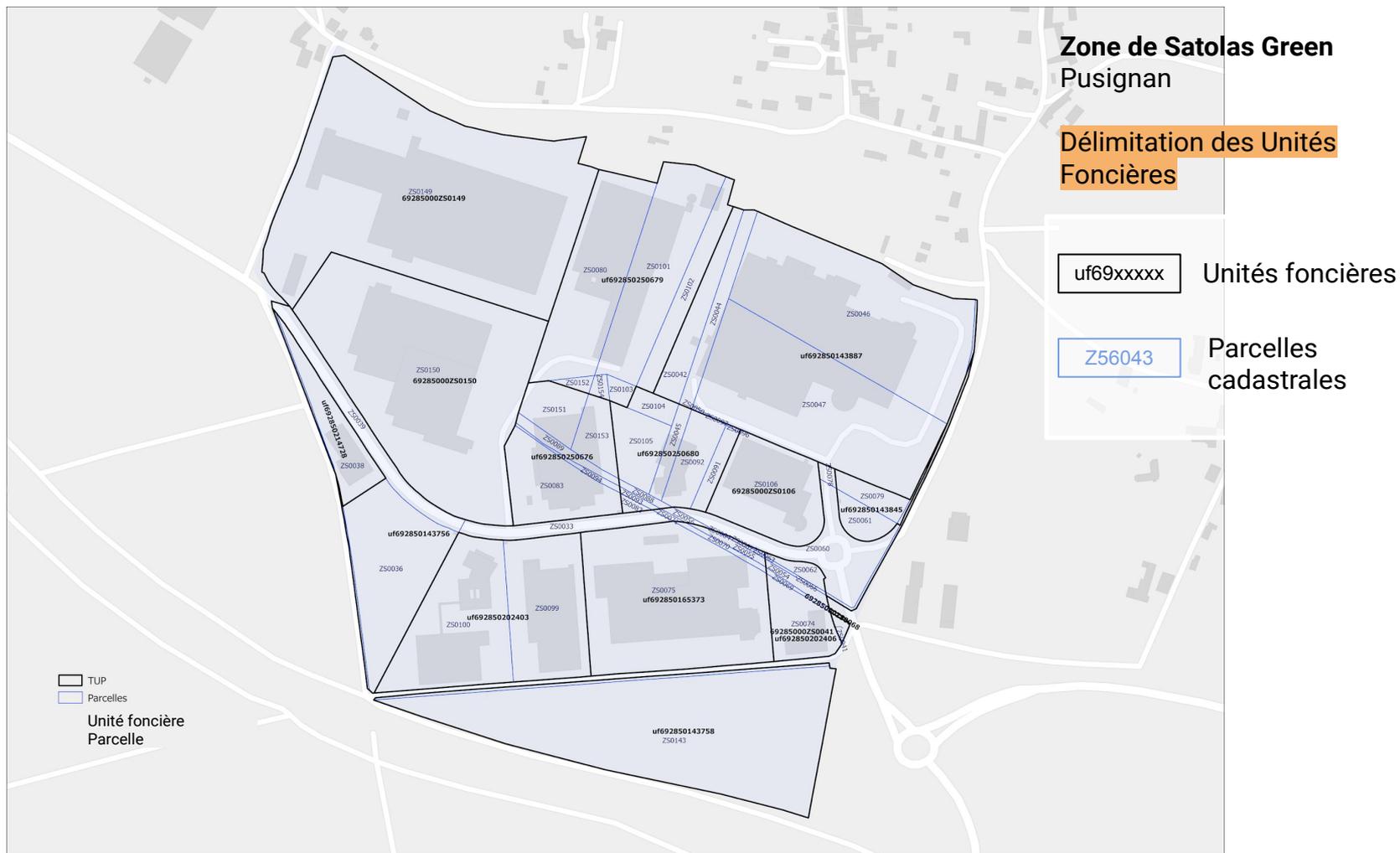
Dans ce cas :

- Ui
- 2AUi

 Zonage au
Règlement du PLU

Carte réalisée avec Urbansimul

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



Points de vigilance

L'accès aux données Majic (fichiers fonciers) de la DGFIP

- L'obtention des fichiers est payant
- L'anonymisation des données pour les personnes physiques

Les Unités foncières

- Certaines UF peuvent avoir plusieurs propriétaires (indivision ou co-propriété)
- Découpe de certaines UF couvrant des espaces plus vastes que le périmètre des ZAE

Un exemple d'inventaire en cours

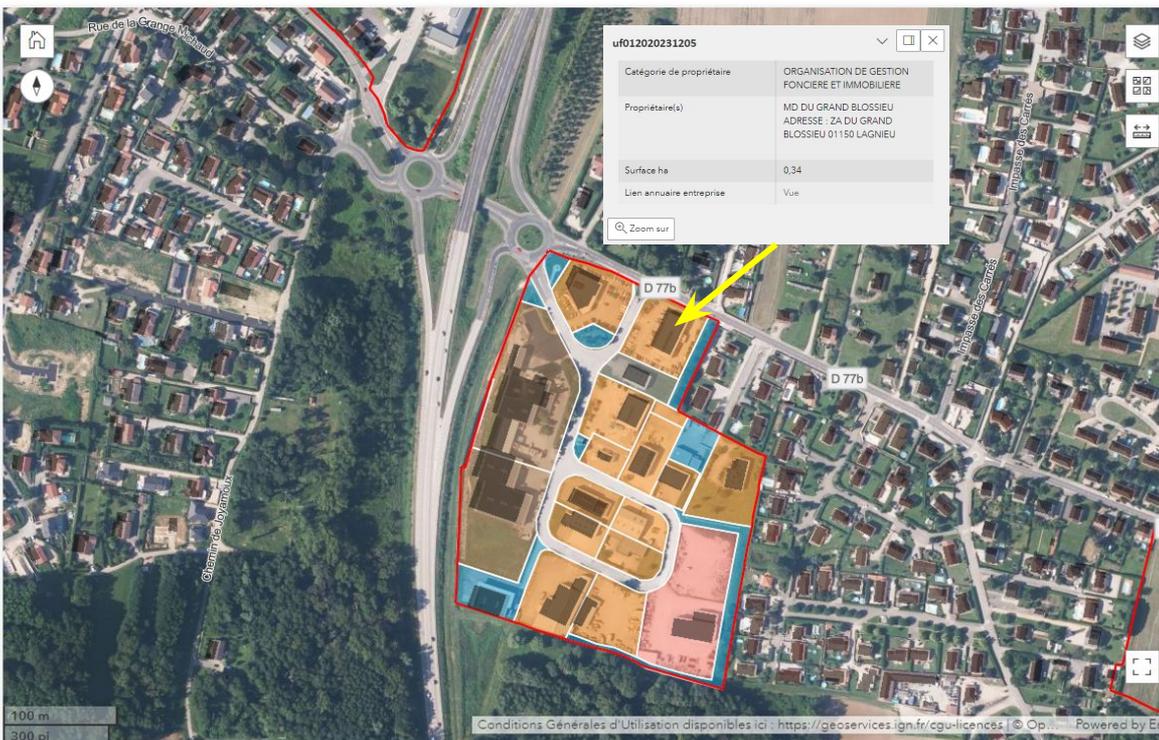
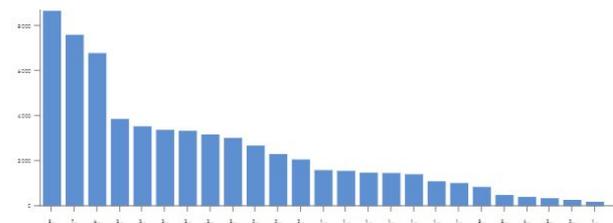
Répartition des surfaces par type de propriétaire



Catégorie de propriétaire



Répartition des unités foncières par surface



Liste des Unité Foncières (26)

Superficie moyenne : 0,2 ha

- uf012020319444**
Catégorie de propriétaire : Etablissement Industriel et Commercial
Nom : INTERNATIONAL COATING PRODUCTS PAR ABREVIATION ICP
Surface : 0,7 ha
- uf012020277598**
Catégorie de propriétaire : Etat et Collectivité Territoriale
Nom : COMMUNE DE LAGNIEU
Surface : 0,4 ha
- uf012020097151**
Catégorie de propriétaire : Organisation de Gestion Foncière et Immobilière
Nom : CLINIQUE DENTAIRE DE BLOSSIEU
Surface : 0,4 ha
- uf012020231205**
Catégorie de propriétaire : Organisation de Gestion Foncière et Immobilière
Nom : MD DU GRAND BLOSSIEU
Surface : 0,3 ha
- uf012020277609**
Catégorie de propriétaire : Organisation de Gestion

Produire la liste des occupants

Etape n°3

Quels sont les occupants ?

Occupants de la ZAE :

personne (physique ou morale) faisant usage des locaux

La loi ne précise pas s'il s'agit des entreprises qui figurent dans les fichiers fiscaux liés à la CFE (qu'elles soient exonérées ou assujetties)

4 sources d'informations :



- Les entreprises du Fichier Sirène de l'Insee et/ou Fichier Diane +
- Les entreprises du Fichier des chambres consulaires
- Les entreprises du Fichier de rôle de la CFE
- Les entreprises recensées lors d'une Enquête terrain

NB : en principe, tout professionnel est redevable de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

La distinction entre redevables et non redevables tenant au caractère professionnel de l'activité.

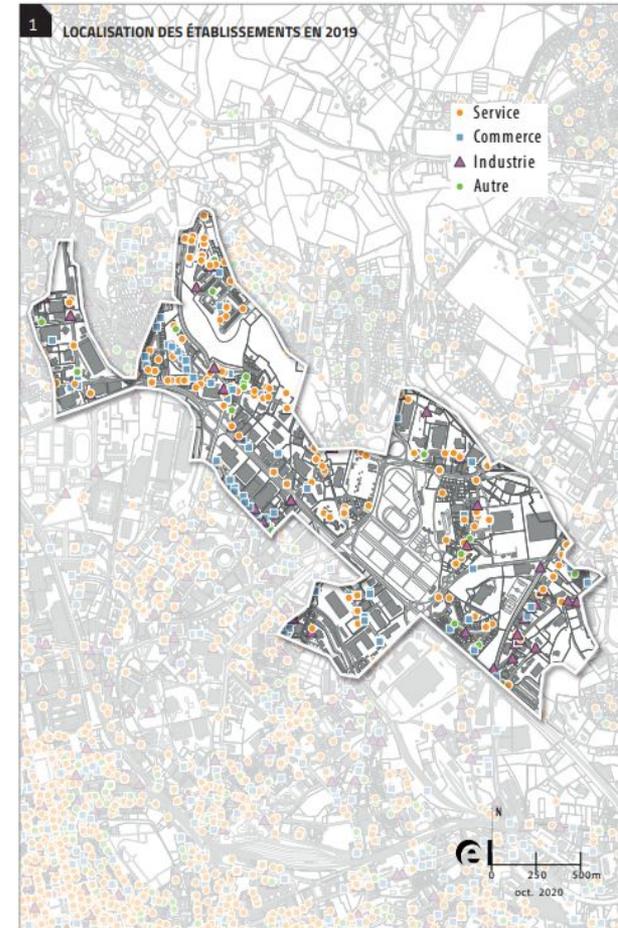
Dans le cas de la location, c'est bien le locataire occupant qui est redevable de la CFE.

Quel niveau de fiabilité de l'information sur les occupants et leur localisation dans les différents fichiers ?

Inventorier les occupants



Zone de la Rize
Fichier Sirène géocodé



Entrée Nord Est de Saint-Etienne
Fichier Diane+ géolocalisé

Tableau des occupants

L'article de loi ne précise pas si la liste des occupants doit être ou non associée aux unités foncières !

L'idéal serait de faire cet appariement afin de faciliter les étapes ultérieures sur le calcul de la vacance, la consultation et la remise à jour de l'inventaire

Raison sociale	Activité	Tranche d'effectif
Fives Machining	Répar. machine & équipement mécaniques	50 à 99 salariés
Carrion Travaux Publics	Travaux de terrassement courants	50 à 99 salariés
CNE	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	50 à 99 salariés
M2ER	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	50 à 99 salariés
Smac	Travaux montage de structure métallique	50 à 99 salariés
Metro France	Comm de gros alimentaire non spécialisé	100 à 199 salariés
OCP Repartition	Comm. gros de produits pharmaceutiques	100 à 199 salariés
Orapi Hygiene	Com. gros vaisselle verrerie prod. entr.	50 à 99 salariés
Peugeot Accessoires	Commerce de détail équipement automobile	50 à 99 salariés
La Poste	Activ. poste (obligation sce universel)	50 à 99 salariés
Transports Besson	Messagerie, fret express	50 à 99 salariés
Adrexo	Activités des agences de publicité	100 à 199 salariés
Clea Automation / Courbon SAS	Ingénierie, études techniques	100 à 199 salariés
Mediapost	Activités des agences de publicité	100 à 199 salariés
Entretien Clean Service	Nettoyage courant des bâtiments	50 à 99 salariés

28

Points de vigilance

Le choix de la base source de l'inventaire des occupants

Les problématiques liées au fichier Sirène

- Géocodage à l'adresse assez souvent peu précis (centroïde de rue ou de commune)
- Géocodage en bordure de périmètre
- Établissements fermés ou radiés non remis à jour
- Estimation des effectifs difficile à partir des classes d'effectif parfois mal renseignées
- Le repérage des petits établissements (autoentrepreneurs, 0 à 5 salariés)

Nécessite un retraitement afin de garantir une plus grande exhaustivité

Un exemple d'inventaire en cours

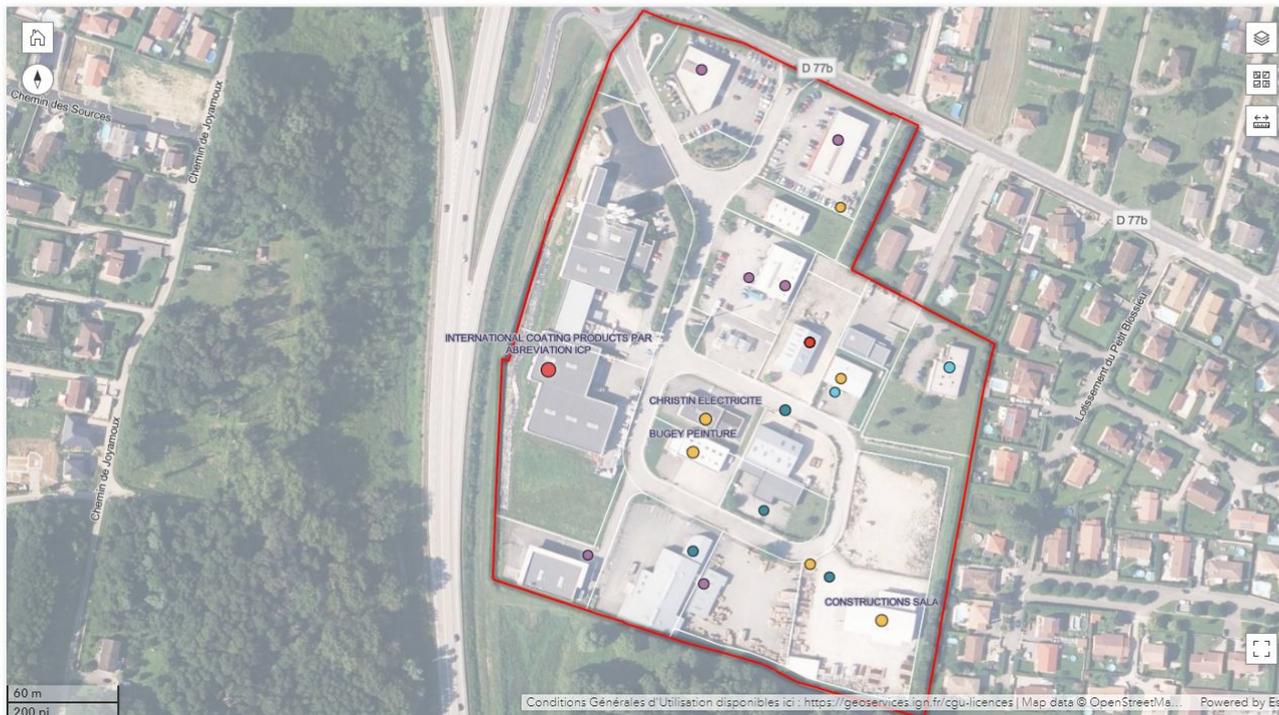
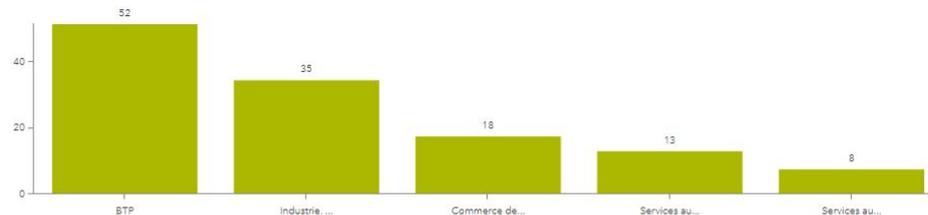
Etablissements

- Industrie, énergie, environnement
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Services aux particuliers
- others

Effectif estimé

< 0 > 150

Répartition des effectifs par secteur d'activité



Liste des entreprises (30)

INTERNATIONAL COATING PRODUCTS PAR ABREVIATION ICP

Effectif estimé : 35
Secteur d'activité : Industrie, énergie, environnement
Code APE : 20.30Z

BUGEY PEINTURE

Effectif estimé : 15
Secteur d'activité : BTP
Code APE : 43.34Z

CONSTRUCTIONS SALA

Effectif estimé : 15
Secteur d'activité : BTP
Code APE : 41.20A

CHRISTIN ELECTRICITE

Effectif estimé : 15
Secteur d'activité : BTP
Code APE : 43.21A

COSMOS GEOMETRES-EXPERTS

Effectif estimé : 8
Secteur d'activité : Services aux entreprises, finance, immobilier
Code APE : 71.12A

SELARL DE LA NOYANGE

Effectif estimé : 8
Secteur d'activité : Services aux particuliers
Code APE : 80.00Z

Modèle de données simplifié

Etape 1

Id.unique ZAE
Nom ZAE
Nom EPCI
Nom Scot
Surface brute
Surface bâti
Vocation dominante
Type d'espace éco
.../...

Etape 2

Id.unique ZAE
Id.unique UF
Id. parcelle(s)
Nom(s) Propriétaire(s)
Adresse Propriétaire
Type Propriétaire
Superficie UF
.../...

Etape 3

Id.unique ZAE
Id.unique UF
SIRET
Nom(s) établissement(s)
Adresse
Code APE
.../...

Produire l'information sur la vacance fiscale

Etape n°4

De la vacance à la vacance fiscale

La vacance de l'inventaire est une vacance de longue durée, c'est à dire structurelle

On distingue la **vacance** dite « **frictionnelle** » ou « de courte durée », nécessaire à la **rotation des entreprises** pour garantir la fluidité des parcours et **l'entretien du parc**.

De la **vacance** dite « **structurelle** » ou « de longue durée », issues le plus souvent de quatre grandes causes

Selon l'INSEE, un *local vacant* est un local inoccupé correspondant à l'un des cas suivants :

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;*

=> vacance de courte durée

- *en attente de déclaration de cessation d'activité;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un local obsolète).*

=> Vacance de moyenne, longue durée



(locaux obsolètes, inadaptés aux normes de recommercialisation)



La définition de la vacance dans le texte de loi

Trois critères de vacance¹ :

Critère n°1, l'absence d'affectation à « une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises² :

Critère n°2, une durée de vacance ≥ 2 ans

Critère n°3, l'inoccupation³ au cours de la même période :

Pour l'application de la TFC, le BOFIP précise l'inoccupation :

« l'affectation à un usage entrant dans le champ d'application de la taxe d'habitation ou à une activité non professionnelle durant les deux années suivantes celle d'une imposition à la CFE exclut lesdits locaux »

-> Sur l'ensemble d'une propriété foncière, aucune entreprise n'a déclaré, en vue de son imposition à la CFE, disposer d'un local passible de Taxe Foncière (PB) pour son activité ET aucune autre affectation n'a été identifiée pour ce local ET ce durant les deux années suivant une première imposition

Définitions :

¹ **Extrait de l'article 220 portant sur la définition du taux de vacance des ZAE :**

« L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants (...) :

« 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période. »

² La CFE est due par l'ensemble des entreprises (et personnes physiques) qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. Elle est calculée pour chaque local passible de taxe foncière dont chaque établissement d'une entreprise a disposé pour son activité.

³ L'inoccupation au sens du BOFIP : « bien qui n'est plus affecté à une activité quelconque ou à l'habitation » depuis au moins deux ans à compter du 1er janvier de l'année d'imposition.

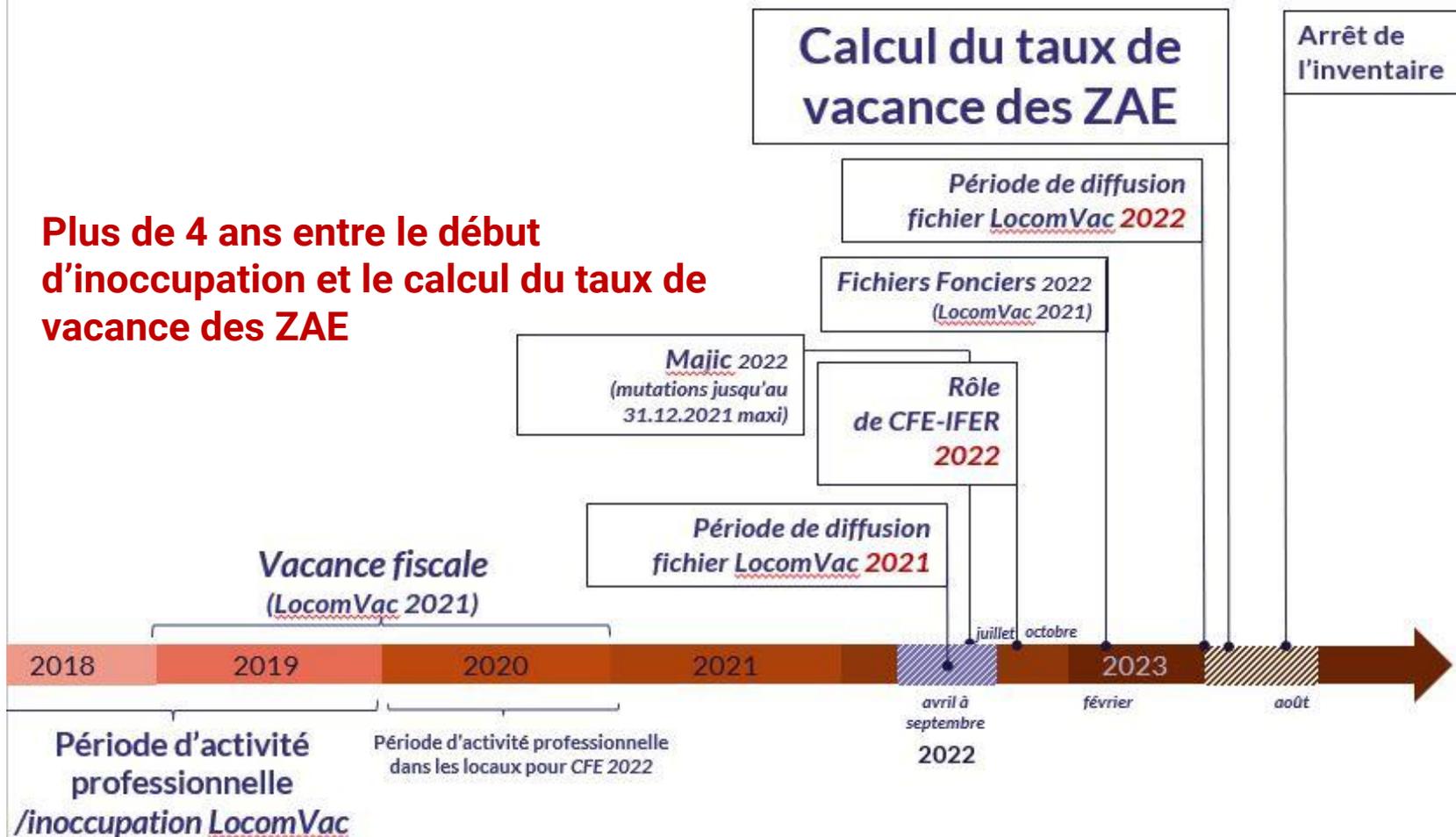
Dès lors, l'affectation à un usage entrant dans le champ d'application de la taxe d'habitation ou à une activité non professionnelle durant les deux années suivantes celle d'une imposition à la CFE exclut lesdits locaux de l'imposition à la TFC. [Source : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/173-PGP/html/identifiant=BOHF-AUT-110-20140625](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/173-PGP/html/identifiant=BOHF-AUT-110-20140625)

3 méthodes complémentaires d'approche de la vacance

LOCOMVAC	RÔLE CFE	TERRAIN
Vacance fiscale	Vacance fiscale	Vacance réelle
Fichier des locaux commerciaux vacants (constitué à partir des bases CFE des années n-1 et n-2)	Fichier des entreprises assujettis à la cotisation foncière des entreprises (fiscalité locale), année n	Connaissance locale et enquête spécifique
<p>Avantage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pointe la vacance - identification cadastrale précise <p>Inconvénient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - décalage temporel 	<p>Avantage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - information récente - mise à jour annuelle <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pointe l'occupation des locaux (la vacance se déduit en creux) - nombreux cas d'exonération - identification cadastrale parfois manquante 	<p>Avantage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - information validée par l'observation - conforme à la réalité <p>Inconvénients :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lourd à mettre en oeuvre sur de vastes ZAE ou des territoires de grande taille - moyens humains et report de la donnée - actualisation

1er écueil d'une approche par la vacance fiscale : le décalage temporel

Plus de 4 ans entre le début
d'inoccupation et le calcul du taux de
vacance des ZAE

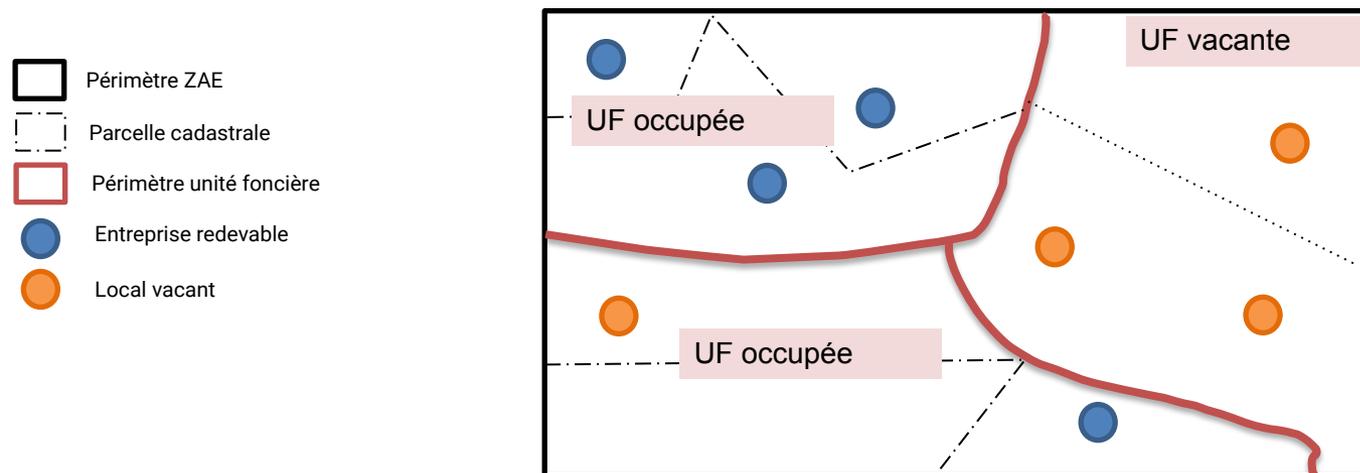


Préconisations :

- Disposer des fichiers les plus récents au moment du calcul
- Combiner l'approche par les deux fichiers : Locomvac, puis CFE

2e écueil d'une approche par la vacance fiscale : le calcul d'un taux à l'échelle de la zone

Passer de l'information sur l'unité foncière à celle de la zone



1 ZAE

3 unités foncières

8 établissements dont 4 actifs et 4 inactifs

Au sens de la loi, 1 UF vacantes et 2UF occupée

= Taux de vacance de la ZAE = 33%

37

Préconisation :

- Calculer un taux de vacance par Unité Foncière
- En déduire un niveau de vacance par ZAE

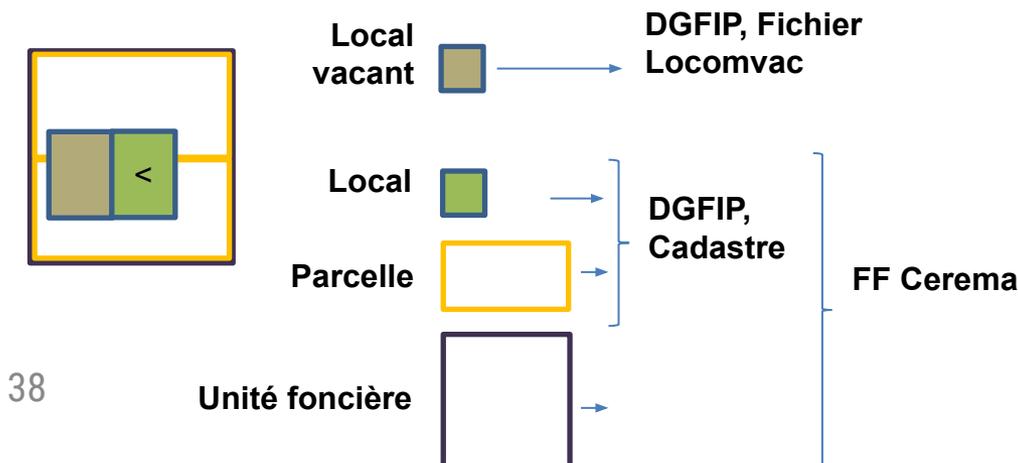
Identification des locaux professionnels vacants, première étape

Le Fichier LocomVac comprend une liste de locaux, identifiés par :

- leur n° de parcelle cadastrale
- leur n° et nom de propriétaire
- leur adresse
- leur catégorie d'activité fiscale
- leur valeur locative révisée

Première étape pour identifier les unités foncières vacantes : **relier le fichier LocomVac à l'information sur les locaux professionnels⁵ des fichiers fonciers** via le numéro de parcelle et les composants de l'adresse communs aux deux fichiers.

On obtient ainsi le nombre de locaux vacants dans une unité foncière, nombre comparable au nombre total de locaux professionnels identifiés sur l'unité foncière



Dans l'exemple ci-contre,
Le taux de vacance brut de l'unité foncière est 50 % :
1 local sur 2 est identifié dans LocomVac

⁵Notice fichier locaux professionnels révisés

Comment arbitrer si une unité foncière est vacante ou pas ?

L'unité foncière est vierge à la fois d'établissement actifs comme de locaux vacants		L'Unité foncière n'est pas vacante au sens de l'absence d'une occupation antérieure, ne rentre pas dans le calcul de l'indice de vacance
L'unité foncière comporte au moins un établissement actif		
L'unité foncière comporte au moins un établissement actif malgré la présence de locaux vacants (d'après LOCOMVAC)		L'Unité foncière n'est pas vacante au sens de l'article 220 de loi climat et résilience
L'unité foncière comporte au moins un établissement actif malgré l'historique d'établissements fermés		
L'unité foncière ne comporte des établissements fermés avec absence de locaux vacants (d'après LOCOMVAC)		L'Unité foncière est récemment vacante mais pas forcément au sens de l'article 220 de loi climat et résilience (arbitrage nécessaire pour prise en compte ou pas dans les vacances)
L'unité foncière ne comporte que des établissements fermés avec présence de locaux vacants (d'après LOCOMVAC)		
L'unité foncière ne comporte que des locaux vacants (d'après LOCOMVAC), absence d'occupation par un établissement identifié		L'Unité foncière est vacante au sens de l'article 220 de loi climat et résilience (absence de CFE sur 2 années)

Cas d'application du fichier « LOCOMVAC »

*Locaux vacants au sens de la CFE - LOCOMVAC
Millésime 2021

Nbr d'unités foncières comportant des locaux vacants*	13
Nbr de parcelles comportant des locaux vacants*	16
Nbr de locaux vacants*	48
Catégories de locaux vacants*	
<i>Ateliers artisanaux</i>	4
<i>Locaux à usage de bureaux</i>	6
<i>Lieux de dépôt couverts</i>	8
<i>Parcs de stationnement à ciel ouvert</i>	18
<i>Parc de stationnement couvert</i>	1
<i>Ecole et institution privée</i>	1
<i>Magasins et lieux de vente (≤ à 400 m²)</i>	10
Taux de vacance de la zone (en m² SdP)	≈ 30%

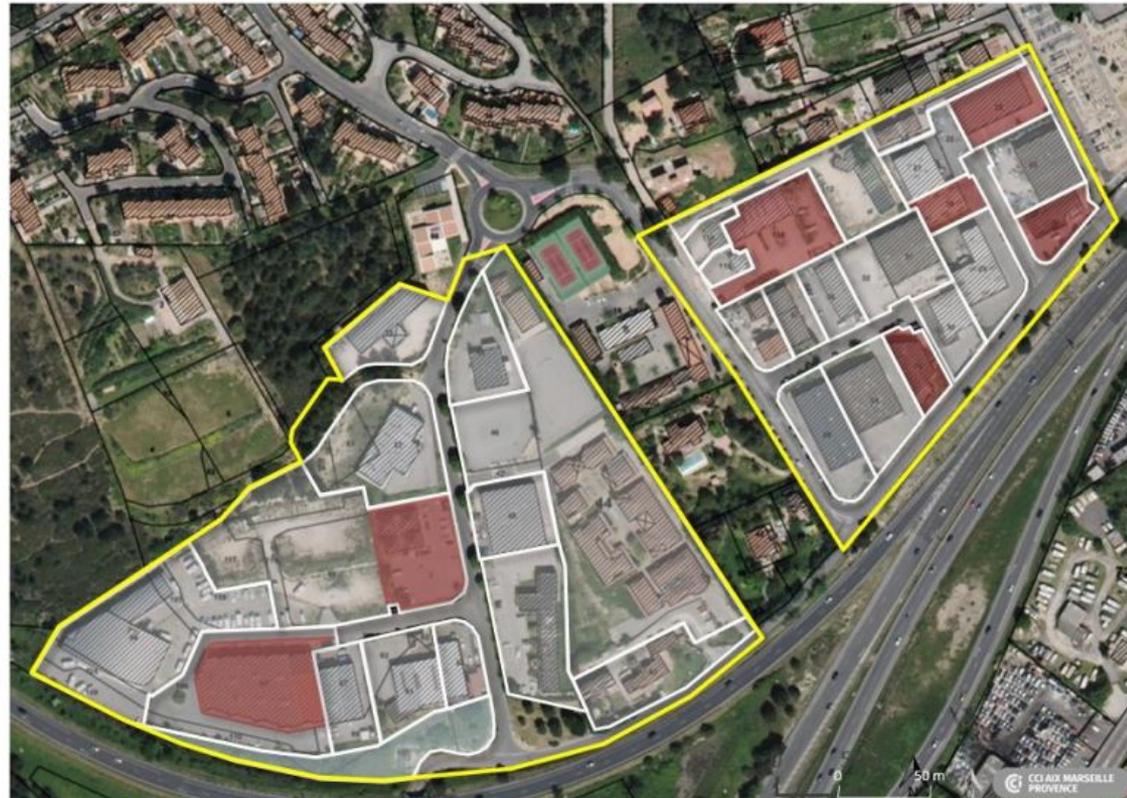


Source : étude besoins fonciers - immobiliers 2021CCIAMP

Cas d'application du fichier « LOCOMVAC »

*Locaux vacants selon la méthode basket -
recensement terrain 2021

Nbr d'unités foncières comportant des locaux vacants*	7
Nbr de parcelles comportant des locaux vacants*	7
Nbr de locaux vacants*	12
Catégories de locaux vacants*	
<i>Locaux à usage de bureaux</i>	5
<i>Lieux de dépôt couverts</i>	3
<i>Hôtel</i>	1
<i>Magasins et lieux de vente (≤ à 400 m²)</i>	3
Taux de vacance de la zone (en m² SdP)	≈ 10%



Source : étude besoins fonciers - immobiliers 2021CCIAMP

Vérifier l'inoccupation via les Rôles de CFE

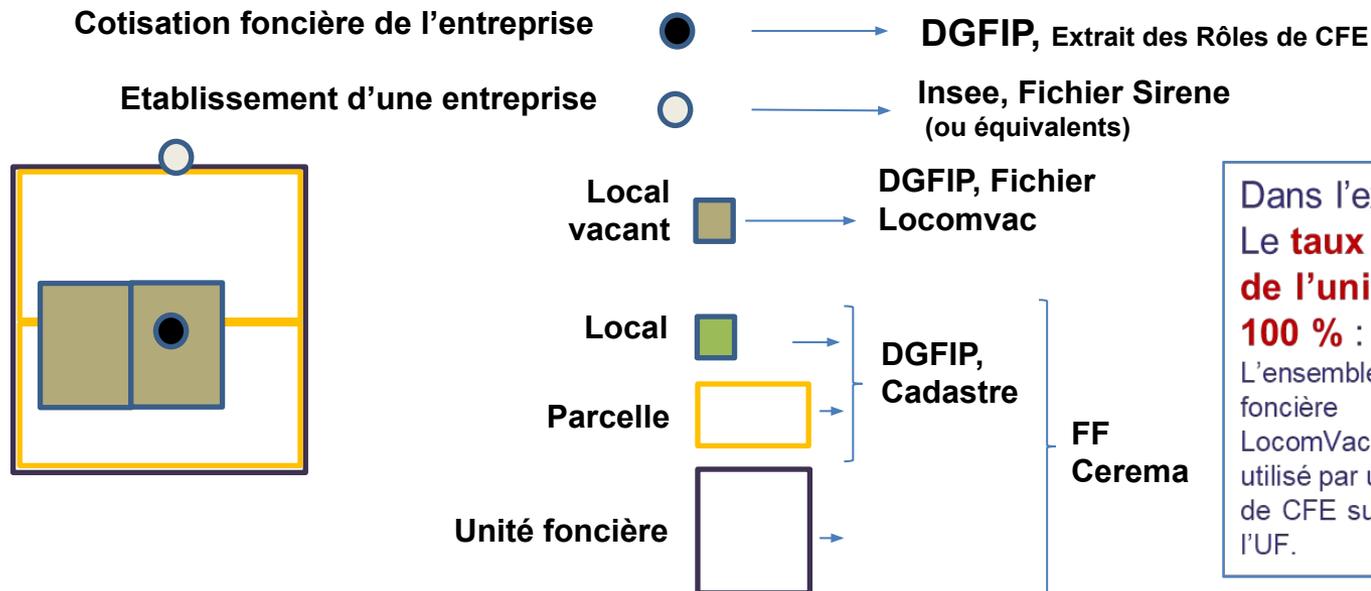
Deuxième étape

Les Rôles de CFE seront reliés à l'unité foncière via leur parcelle d'assise.

En pratique, l'information présente au sein des Rôles de CFE est plus rapidement actualisée que le listing des locaux vacants LocomVac.

Vérifier l'existence d'une entreprise redevable de CFE pour un local situé dans une unité foncière vacante permet de vérifier l'occupation du local.

A partir de cette étape, lorsqu'un redevable est identifié sur une unité foncière, son numéro Siren permet de rechercher la présence d'un établissement actif dans les répertoires d'entreprises.



Dans l'exemple ci-contre,
Le **taux de vacance**
de l'unité foncière est **≠ 100 %** :

L'ensemble des locaux de l'unité foncière est identifié dans LocomVac, mais il existe un local utilisé par une entreprise redevable de CFE sur l'une des parcelles de l'UF.

Vérifier l'inoccupation, deuxième étape

Les Rôles de CFE seront reliés à l'unité foncière via leur parcelle d'assise.



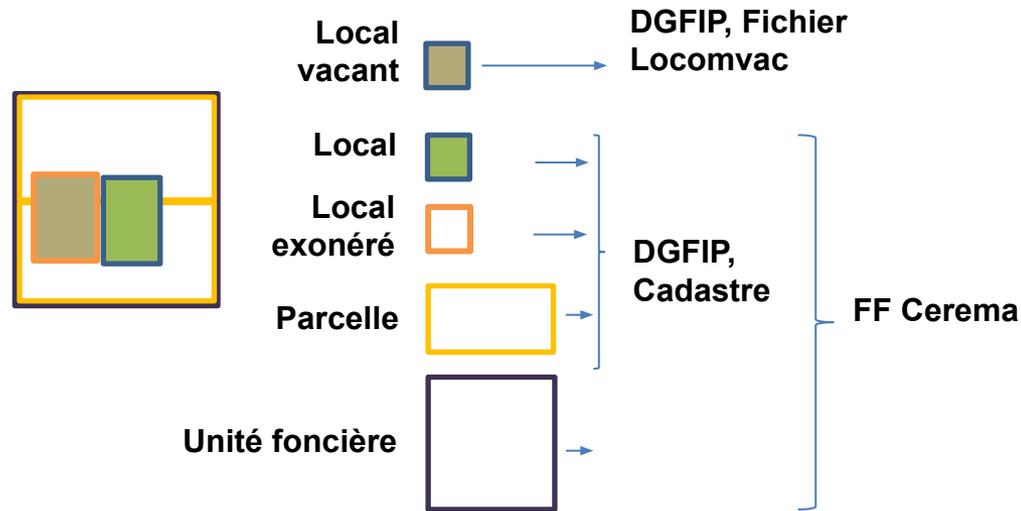
Identification des locaux exonérés de TFPB, Une recherche optionnelle pour identifier d'éventuels « faux-positifs »

Il est possible de vérifier une partie de l'information sur les exonérations des locaux professionnels via les fichiers fonciers (tables pev et pev_exonération).

Dans la pratique, les motifs d'exonération permanente ou temporaire sont nombreux au sein des fichiers fonciers et le droit fiscal lié aux exonérations évolue souvent et rapidement.
Le Cerema en recensait 108 en 2019⁶

Néanmoins, de grands cas d'exonération sont à connaître

Parmi les principaux cas d'exonération de TFPB et donc de CFE : les bâtiments publics (à usage public), les bâtiments agricoles.



Dans l'exemple ci-contre,
Le **taux de vacance hors exonération de l'unité foncière est 0 %** :
1 local sur 2 est identifié dans LocomVac, mais c'est un local exonéré. Il est exclu de l'inventaire.

Identification des locaux exonérés de TFPB, Une recherche optionnelle pour identifier d'éventuels « faux-positifs »

Les principaux cas d'exonération de TFPB^Z

Rappel : la CFE est due pour les biens passibles de taxe foncière

→ Les constructions neuves : pendant deux ans après l'achèvement des travaux

→ La catégorie juridique :

- les associations loi 1901, les syndicats, les fondations reconnues d'utilité publique, les fondations d'entreprise, les fonds de dotation et les congrégations, dont la gestion est désintéressée
- Les sociétés en nom collectif ; civiles, en participation
- Les sociétés à responsabilité limitée dont l'associé unique est une personne physique ;
- Les exploitations agricoles à responsabilité limitée,

Local
exonéré 

→ Le secteur d'activité :

- Les exonérations permanentes des établissements industriels, les exploitations agricoles, les activités maritimes (artisans, Scop)

→ Un changement d'usage : ex : locaux à usage de bureau transformés en habitation principale

→ L'âge ou les revenus du propriétaire : ex : invalidité, condition de revenu...

Connaître les locaux exonérés de CFE

Une recherche optionnelle pour identifier d'éventuels « faux-positifs »



D'autres exemples d'exonération de CFE :

Local
exonéré



- **Certains travailleurs indépendants** : ouvriers travaillant seuls à façon, taxi indépendants, certains métiers artistiques, certaines professions de santé, sportifs professionnels
- **Les Scop**
- **Certaines activités** : de presse, d'enseignement privé 2d degré ou supérieur, les concessionnaires de mines
- **Sur délibération de l'EPCI** : les entreprises de spectacle vivant, les médecins, vétérinaires, libraires indépendants, les extensions, créations, reprises d'activités industrielles ou de recherche scientifique et technique
- **Certains secteurs géographiques** :
Les commerces et artisans situés en **zone de revitalisation du centre-ville**,
Les commerces situés en **zone de revitalisation commerciale rurale**,
les zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises,
les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Résultat

Un taux de vacance de ZAE reflétant partiellement la situation de tension foncière du territoire

Des locaux identifiés par une vacance fiscale d'au moins deux ans correspondant à une photographie prise 4 ans avant l'inventaire

Une vacance qui peut avoir été résolue depuis

Des types de vacance où le foncier sera remobilisable... ou non

- Locaux en travaux,
- Locaux neufs appartenant encore à un promoteur et bientôt cédés
- Des locaux issus d'une division parcellaire,
- Des locaux à l'usage sous-déclaré
- Des locaux en portage public dans l'attente d'une opération d'urbanisme
- Des locaux sur des fonciers spécifiques (SNCF, La poste, nouveau siège sociale, etc...
- Des locaux vacants en attente de déclaration de cession
- Des locaux en situation d'enfrichement

En allant plus loin que la définition prévue dans l'inventaire, il est possible de localiser la vacance structurelle

Aller plus loin pour accompagner une trajectoire de sobriété économique

Etape n°5

Comment l'inventaire peut-il servir l'objectif de sobriété foncière des ZAE ?

Approfondir l'information foncière pour engager les ZAE dans une trajectoire de sobriété foncière effective

- 1/ Le **contenu précis** de l'inventaire **nécessite des arbitrages** laissés au libre-choix des intercommunalités (libre définition des ZAE), dans un contexte de changement des équilibres territoriaux liés aux révisions des documents de planification (intégration des objectifs de réduction de consommation d'ENAF - loi C&R).
- 2/ Compléter la **vision partielle émanant du** contenu légal de l'inventaire, par l'identification des potentiels de développement économique (re)mobilisables.
 - **Il pourrait utilement intégrer :**
 - Les fonciers non occupés/artificialisés
 - Les fonciers vierges en projet
 - Les fonciers sous-occupés et leurs potentiels d'optimisation foncière
 - Certaines friches peuvent échapper à l'identification au titre de la vacance fiscale

⇒ Un inventaire qui constitue une première étape nécessaire à la conduite d'une politique de sobriété foncière, mais devant être complété pour permettre de répondre aux objectifs du ZAN

Comment l'inventaire peut-il servir l'objectif de sobriété foncière des ZAE ?

Approfondir l'information foncière pour engager les ZAE dans une trajectoire de sobriété foncière effective

3/ **Des analyses et indicateurs complémentaires** peuvent être mobilisés, pour inscrire l'inventaire obligatoire dans un processus plus large de suivi de l'artificialisation des sols et de répartition des besoins fonciers :

- Apporter une meilleure connaissance **du potentiel d'optimisation foncière dans les ZAE : l'inventaire devra être pris en compte par les Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF)**. Le Décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 précise les analyses, suivis et recensements que doivent assurer les OHF ;
- **L'inventaire peut contribuer à éclairer les arbitrages politiques à l'échelle des SCoT et PLU(i) en matière de répartition des besoins fonciers, par destination.**
- La trajectoire de sobriété foncière implique **de la désimperméabilisation et de la renaturation, conditions nécessaires à l'atteinte d'une neutralité de l'artificialisation à 2050**. Cela nécessite de l'anticipation, notamment par l'inventaire des ZAE

4. Axes d'analyse et indicateurs : tenir compte de la diversité des situations

Les axes d'analyse (et indicateurs) complémentaires, répartis en 4 catégories :

Lecture synthétique des indicateurs complémentaires (liste non exhaustive)

	Recensement du foncier mobilisable	Qualification des activités présentes	Potentiel d'optimisation du foncier au sein de la ZAE	Potentiel de désimperméabilisation et de renaturation au sein de la ZAE	Etat du marché foncier économique
Indicateur 1	Taux de vacance affiné	Secteur d'activité	Superficie des aires de stationnement (salariés et visiteurs)	Taux d'imperméabilisation global	Besoin en construction nouvelle sur place (à 5 ans)
Indicateur 2	Foncier non occupé : identification + qualification (libre, en projet, surfaces grevées de servitudes, ...)	Taille de l'activité (nb emplois)	Potentiel de mutualisation de certains usages	Taux d'imperméabilisation des stationnements	Besoin en extension de construction existante (à 5 ans)
Indicateur 3	Foncier sous-occupé : Densité d'occupation des UF, potentiel de division parcellaire...	Taille moyenne des lots par secteur d'activité de la ZAE	Potentiel d'extension en surélévation du bâti existant	Coefficient de pleine terre fixé par le PLU (le cas échéant)	Besoin supplémentaire en occupation des sols (sans construction)
Proposition nouvelle					