

## Groupe de travail régional

### Coordination des démarches d'Inventaires des ZAE

#### *Synthèse de la réunion de lancement*

13/12/2022 – Visioconférence – 14H00 -16H30

#### Ordre du jour :

- Introduction : rappel du contexte de l'initiative
- Rappel réglementaire et calendrier : présentation de la FAQ
- Quels sont les outils aujourd'hui ? SFE ...
- Les initiatives identifiées (retours du questionnaire transmis)
- Séance interactive : « Où en êtes-vous dans les territoires ? »
- Les enjeux et attentes autour de la démarche – séance klaxoon + bilan réunion du 18/11
- Temps d'échanges et recueil des questionnements
- Echanges sur les actions et organisation proposées dans le cadre de ce groupe de travail régional

#### Synthèse et relevé de décision :

##### **1- Objectifs et cible de cette démarche :**

Cette première réunion au niveau régional a réuni 58 personnes (liste en annexe), représentant 22 EPCI, 1 SCoT, 1 département, les CCI, les opérateurs (agences d'urbanisme, agences de développement) et institutions (DREAL, Conseil régional, DDT, EPF, ARBE, Cerema).

Cette initiative régionale est issue d'une volonté consensuelle des partenaires du dispositif Sud Foncier éco, très largement affirmée par différents territoires à l'occasion de différentes instances. Portée et coordonnée par l'Etat et la Région, cette démarche a pour principal objectif de rassembler les initiatives, de permettre un partage d'expertise et de constituer lieu de d'échange à destination des acteurs afin d'apporter un éclairage sur les notions réglementaires, le formalisme de ces inventaires mais aussi des éléments de méthodes et d'informations sur les sources de données permettant d'opérer la mise en œuvre de ces inventaires des Zones d'activités économiques. L'objectif est de faciliter et centraliser la matière pour un meilleur niveau de connaissances des injonctions nationales au niveau local et le cas échéant proposer des informations socles auprès des EPCI en réponse aux attentes liées à ces inventaires. Il est rappelé que ces inventaires, au-delà d'un intérêt réglementaire, permettront de disposer d'un outil support et opérationnel à la définition d'une stratégie foncière de recyclage et d'optimisation des zones d'activités économiques.

## 2- Rappels règlementaires :

Ces informations sont récapitulées dans le ppt de présentation ainsi qu'au travers de la FAQ : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/loi-climat-resilience-foire-aux-questions-zae-a14744.html>

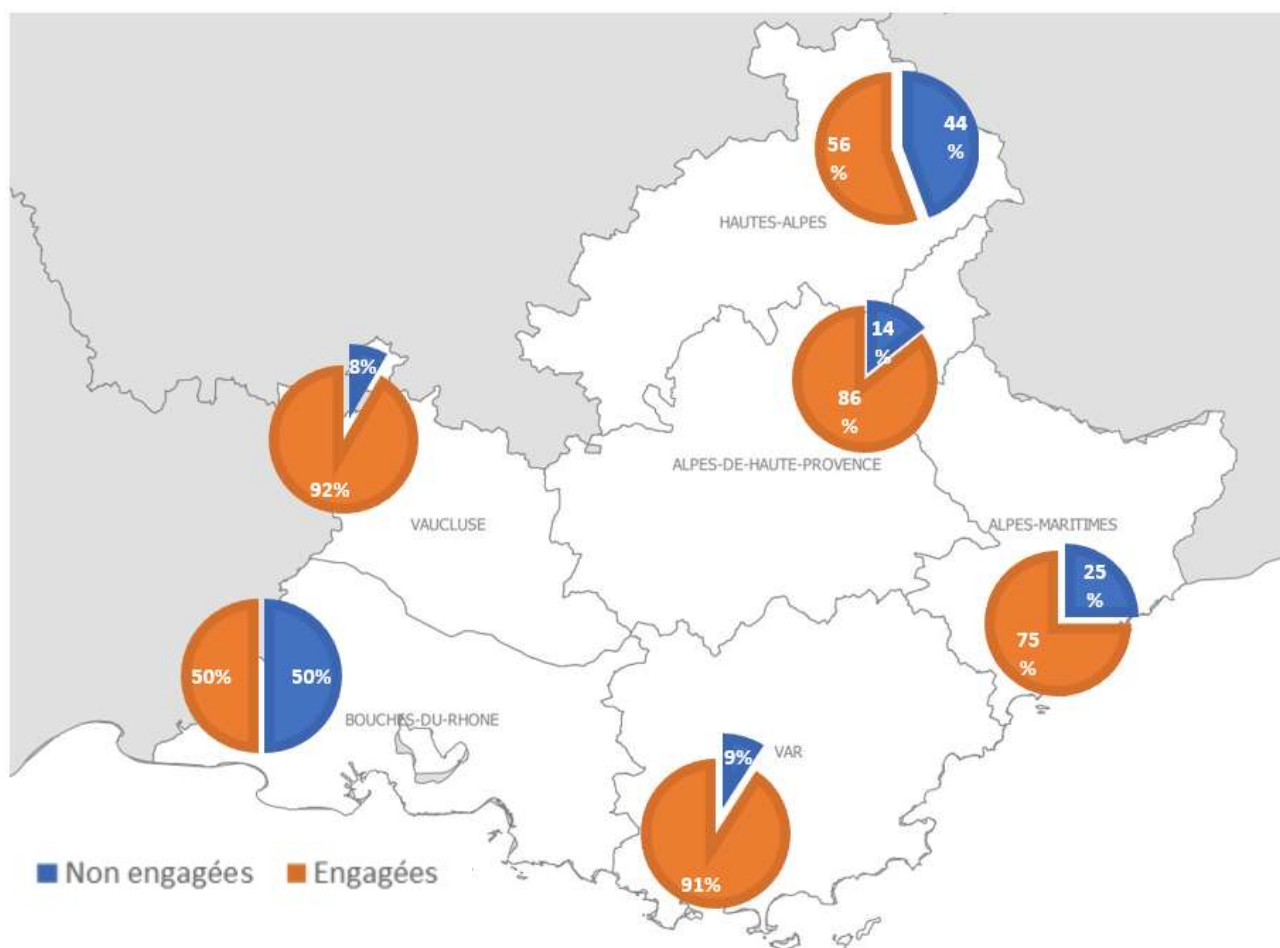
La FAQ a vocation à être enrichie au fur-et-à-mesure des questions posées, en lien avec le ministère.

## 3- Panorama des initiatives identifiées et état des lieux :

Si l'intégralité du territoire n'était pas couvert, une bonne représentativité nous permet de voir que la majorité des EPCI est en train de s'organiser pour élaborer l'inventaire de ses ZAE.

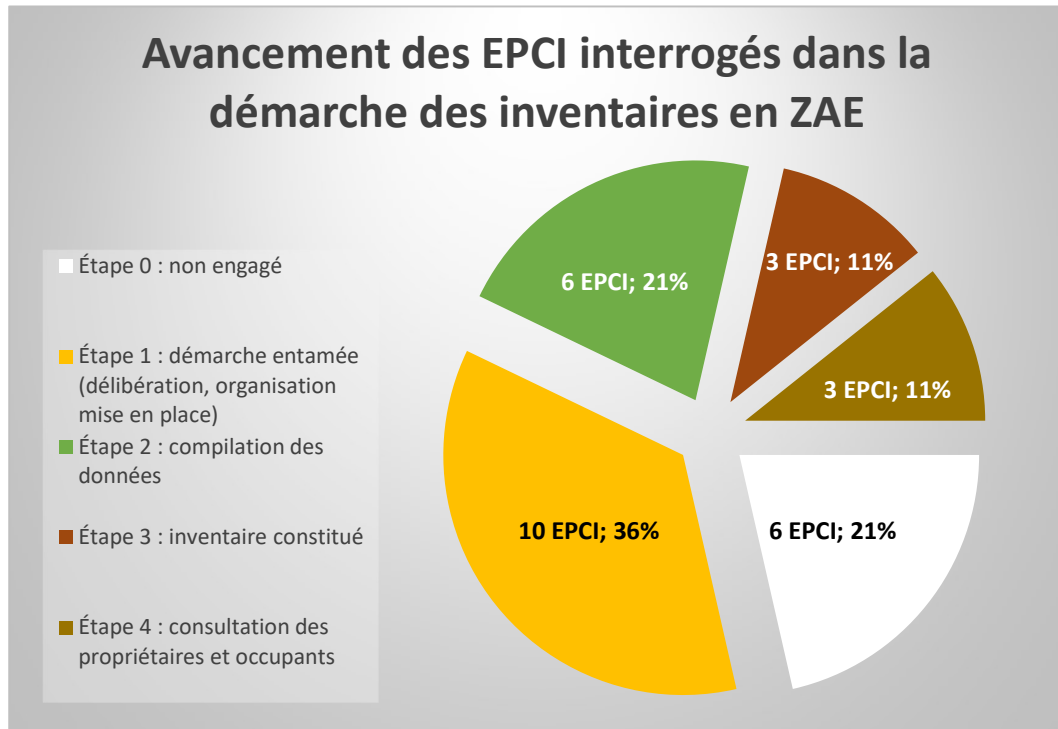
Différentes étapes de sondages (questionnaires, réunion avec les opérateurs délégués – 18/09/2022) ont permis d'établir un premier panorama sur les phases d'avancements des réalisations des démarches d'inventaire.

Spatialisation des démarches engagées par départements (questionnaire + séquence interactive du 13-12-2022) :



La compilation des éléments provenant du questionnaire ou des éléments produits en séance interactive permet de comptabiliser les réponses de **44 EPCI**.

Elles ont été classées de la manière suivante afin de connaître le niveau d'avancement général des EPCI de la région :



La dynamique est présente, et les besoins des collectivités comme des opérateurs les accompagnant sont multiples, comme le montre le travail réalisé en séance sur klaxoon :

**MATRICE 3- Temporalités des enjeux et de vos attentes:**  
Quels travaux, appui et actions vous semblent pertinentes à conduire à l'échelle régionale ?

**Exemples :**

**- précisions réglementaires**

- SD

- RE

- MI

- DE

- CC Pays des écrans

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

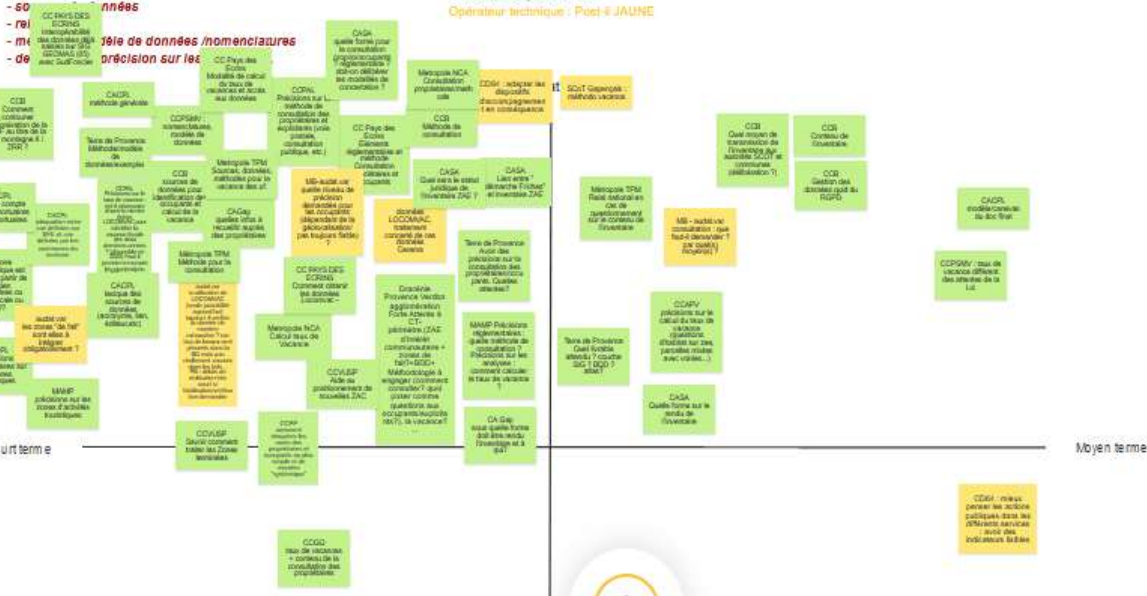
- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch

- CC Sisteronnais-Buëch



**4- Enjeux et recueil des questionnements**

**Trois grands types de questionnements se sont posés :**

**1. Définition des ZAE**

- CACPL prise en compte des ZAE portuaires et aéroporaires, et les zones touristiques
- CC Pays des écrans besoin de clarification des éléments réglementaires
- CC Sisteronnais-Buëch à partir de combien d'entreprises, ou quelle quantité fiscale et financière, un espace géographique est une zone d'activités économique ?
- CCVUSP Savoir comment traiter les Zones terminées  
Aide au positionnement de nouvelles ZAC
- Dracénie périmètre (ZAE d'Intérêt communautaire + zones de fait?+BDD+
- MAMP précisions sur les zones d'activités touristiques
- SCot gapençais Quelle est votre lecture du "périmètre" de la ZAE lorsqu'on a des ZAE de gestion intercommunale + ZAE de gestion communale ?  
Doit-on se limiter aux ZAE interco ? (même si dans les faits on envisage de tout traiter, qui peut le + peut le -, les plus grandes zones étant de gestion interco ...)
- AUDAT comment considérer des ZAE totalement privées ?  
les zones "de fait" sont elles à intégrer obligatoirement ?

CD 84 : JL Zimmermann rappelle le travail réalisé en 2019 par les étudiants de l'UMR d'Avignon : relever les zones d'activités économiques au sens large : touristiques, aéroportuaires etc. à partir de la table de l'occupation des sols régionale (poste 121 de la nomenclature) en croisant avec les photographies aériennes et OSM : ce travail qui a déjà été utilisé pour constituer la table des zones de fait théoriques pourrait être utilisé pour ajouter les zones concernées par la loi.

## 2. Calcul du taux de vacance

### Mesure du taux de vacance

CACPL	est-il nécessaire d'avoir le dernier fichier LOCOMVAC pour identifier la vacance fiscale des deux dernières années ? (disponible en 2023) Faut-il prendre en compte les exonérations de CFE des divers dispositifs (ZRR par exemple) ?
CA Terre de Provence	Méthode/modèle de données/exemples
CC Briançonnais	sources de données pour identification des occupants et calcul de la vacance
CC Pays des écrans	Modalité de calcul du taux de vacances et accès aux données
CCPAL	savez-vous s'il est nécessaire d'avoir le dernier fichier LOCOMVAC pour l'année 2022 (disponible en avril 2023) ? Cela signifierait que nous aurions un délai très court (trois mois) pour réaliser l'inventaire, consulter les propriétaires et occupants et délibérer (avant les vacances d'été). Pour compléter votre intervention christine Grimal, nous avons également cette difficulté sur notre territoire, puisque divers locaux d'activités sont exonérés de CFE par des dispositifs (QPV, ZRR, etc.) sans réelle vacance.
CCGQ	modalités de calcul à préciser
Dracénie	modalités de calcul à préciser
MNCA	modalités de calcul à préciser
Provence Alpes Agglo	modalités de calcul à préciser
SCot gapençais	Sources, données, méthodes pour la vacance des uf.
AUDAT	si utilisation de LOCOMVAC (seule possibilité aujourd'hui) faudra-t-il vérifier la donnée de manière exhaustive ? car bcp de locaux sont présents dans la BD mais pas réellement vacants dans les faits
AURAV	La mise à disposition des données mentionnées (CFE, LOCOMVAC) auprès d'organismes comme les agences qui réalisent les inventaires est complexe : quelle facilitation de récupération des données est prévue ? La méthodologie proposée est-elle définitive : les données proposées pour définir le taux de vacance posent plusieurs problèmes : de nombreux établissements des ZAE ne sont pas assujettis à la CFE amenant à un taux de vacance déconnecté de la réalité territoriale La maille d'analyse mentionnée est l'unité foncière : dans le cas d'immeubles de bureaux, pourrait-on avoir une méthodologie de calcul uniforme à l'échelle nationale : à partir de quel seuil de locaux vacants considère-t-on l'unité foncière comme vacante ? Plus globalement, le taux de vacance tel que défini par la loi ne permet pas d'approcher la vacance dans les ZAE, cela demande donc de doubler le travail : production de l'indicateur tel que mentionné par la loi pour répondre aux exigences législatives + production d'un indicateur de vacance qui reflète

la réalité du territoire. Une évolution des sources est-elle envisagée ou une mise en option de l'indicateur tel que défini ?

CEREMA

données LOCOMVAC, traitement concerté de ces données

### 3. Modalités de sollicitation des propriétaires et occupants

#### Modalités de contact des propriétaires et occupants

CACPL	Précisions sur la méthode de consultation des propriétaires et exploitants (voie postale, consultation publique, etc.)
CA Gap Tallard	quelles infos à recueillir auprès des propriétaires ?
Durance	
CA Terre de Provence	Avoir des précisions sur la consultation des propriétaires/occupants. Quelles attentes?
CC Briançonnais	à détailler et expliciter + Gestion des données quid du RGPD + sources de données pour identification des occupants et calcul de la vacance
CC Pays des écrins	méthode de consultation des propriétaires et occupants à détailler et expliciter
CCPP	il me semble pas qu'une "enquête publique" soit prévue dans l'article de loi...juste la consultation des propriétaires et occupants > comment récupérer les noms des propriétaires et occupants au plus simple et de manière "systémique" ?
CCGQ	contenu de la consultation des propriétaires
Dracénie	Méthodologie à engager (comment consulter? quoi poser comme questions aux occupants/exploitants?)
MTPM	Concrètement, lorsque l'on va devoir sonder les occupants, les exploitants, quelles sont toutes les données à collecter? quelles sont les questions à poser?
MNCA	comment contacter les propriétaires et occupants ?
Provence Agglo	Alpes quelle méthode de consultation ?
SCot gapençais	quelle méthode de consultation ?
AUDAT	consultation : que faut-il demander ? par quel(s) moyen(s) ?
AURAV	L'inventaire contient des données sensibles comme le nom des propriétaires de chaque unité foncière : quel process pour garantir à la fois la mise à disposition / consultation demandée de l'inventaire et le respect de la RGPD pour les propriétaires mentionnés ? Concernant la consultation des propriétaires, est-il prévu de détailler la procédure à appliquer : y-a-t-il notamment une obligation de prise de contact direct avec l'ensemble des propriétaires et occupants (complexe et chronophage) ou l'information via le site EPCI de la mise à disposition de l'inventaire est suffisante ?

Autres questions à relever nécessitant l'obtention de renseignements supplémentaires (cf. relai Ministère) :

- sources des données
- forme de l'inventaire

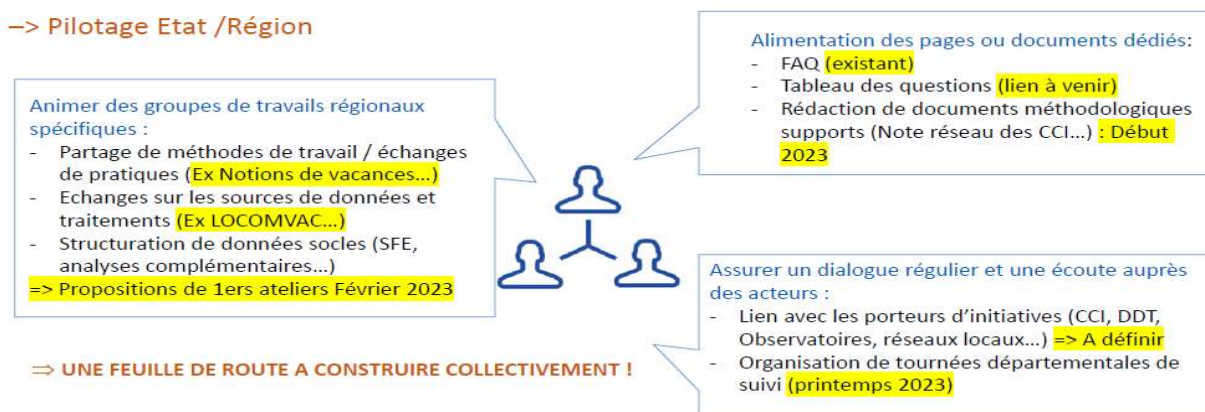
- mode de transmission à l'autorité chargée des documents de planification
- gestion du RGPD
- délai très courts de réalisation

	<b>Autres indicateurs</b>	<b>Transmission de l'inventaire aux autorités compétentes</b>	<b>Autre</b>
CACPL	lexique des sources de données (acronyme, lien, éditeur,etc)		modèle/canevas du doc final
CA Gap Tallard Durance		sous quelle forme doit être rendu l'inventaire et à qui?	
CA Terre de Provence			Quel livrable attendu ? couche SIG ? BDD ? Atlas?
CC Briançonnais	Comment contourner l'exonération de la CEF au titre de la loi montagne II / ZRR ?	Quel moyen de transmission de l'inventaire aux autorités SCOT et communes (délibération ?)	Gestion des données quid du RGPD
CC Pays des écrins			Interopérabilité des données déjà saisies sur SIG GEOMAS (05) avec SudFoncier
SCot gapençais		si l'epci porteur de scot etc prend la délibération validant l'inventaire, on peut dire qu'il en a connaissance pleinement	Relai national en cas de questionnement sur le contenu de l'inventaire
AUDAT			PB : délais de réalisation très court si fiabilisation/vérification demandée
AURAV		aucun PLUI n'existe sur le Vaucluse, la transmission devra donc être effectuée aux communes. Celles-ci doivent-elles prendre une délibération afin de prouver la transmission par l'EPCI de l'inventaire ?	
CD 84	mieux penser les actions publiques dans les différents services : avoir		adapter les dispositifs d'accompagnement en conséquence

	des indicateurs lisibles	
--	--------------------------	--

## 5- Organisation et actions proposées au sein du GT régional

### → Pilotage Etat /Région



### Calendrier prévisionnel des actions à venir

- **3 « séquences d'informations » sous forme de séance de 90 minutes en visioconférence :**
  - o N°1 : « Tout savoir sur le fichier LOCOMVAC » : **Date prévisionnelle : 9 février 2023 (14h)**
  - o N°2 : « La mise en œuvre des inventaires par une collectivité » : **Mars 2023 (date à venir)**
  - o N°3 : « Réponses et décryptage réglementaires » : **Mars 2023 (date à venir)**
- **Tournées départementales dédiées au suivi de la mise en œuvre des Inventaires : Mars-Avril 2023**
- **Une réunion bilan/suivi avancement des inventaires : en juin 2023**
- **Rédaction d'un guide méthodologique de mise en œuvre (note CCI + partenaires associés) : mars 2023**
- **Emission de données de pré-inventaires à la demande (UF en ZAE, propriétaires publics, établissements, ...) : Données et outils SFE**

### ANNEXE :

#### Liste des organismes participants à la réunion du 13-12-2022

Agence de Départementale de Développement Economique 06
ARBE
AUDAT
AUPA
AURAV
CA CANNES PAYS DE LERINS
CA de la Riviera Française
CA du Pays de Grasse
CA Gap-Tallard-Durance



CA Grand Avignon
CA Luberon Monts de Vaucluse
CA PAYS DE GRASSE
CA Sophia Antipolis
CA Terre de Provence
CC Champsaur Valgaudemar
CC du Briançonnais
CC du Pays des Ecrins
CC DU PAYS REUNI D'ORANGE
CC Enclave des Papes Pays de Grignan
CC Guillemois-Queyras / CC Pays des Ecrins
CC PAYS APT LUBERON
CC Serre-Ponçon + Comcom Vallée Ubaye-Serre-Ponçon
CC Sisteronais-Buech
CC Vaison Ventoux
CCAPV
CCI Aix-Marseille-Provence
CCI du Var
CCI Vaucluse
CCPF
CCPP
CCPSMV
CCSB
CCVUSP
CEREMA
Communauté d'Agglomération Pays de Grasse
Conseil régional
COTELUB
DDT05/SAS
DDTM 06
DDTM 83
Département de Vaucluse
Département des Hautes-Alpes
DLVA
DLVAgglo
Dracénie Provence verdon agglomération
DREAL
EPA NICE ECOVALLEE
EPF PACA
Métropole Aix Marseille Provence
Metropole NCA
METROPOLE TPM
Provence Promotion

Région Sud
RisingSUD
SCOT Gapençais
VAUCLUSE PROVENCE ATTRACTIVITE
VITROPOLE