



aer

agence économique
régionale de
bourgogne-franche-comté

www.aer-bfc.com



Retour d'expérience inventaires loi climat des ZAE (article 220) réalisés par les EPCI de Bourgogne-Franche-Comté

GT « Inventaires en ZAE »

SUD foncier éco

14 février 2023

www.aer-bfc.com

Un inventaire obligatoire

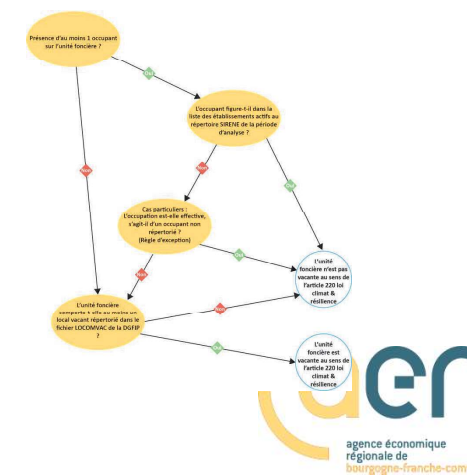
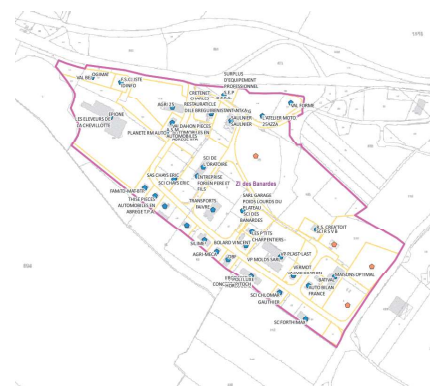
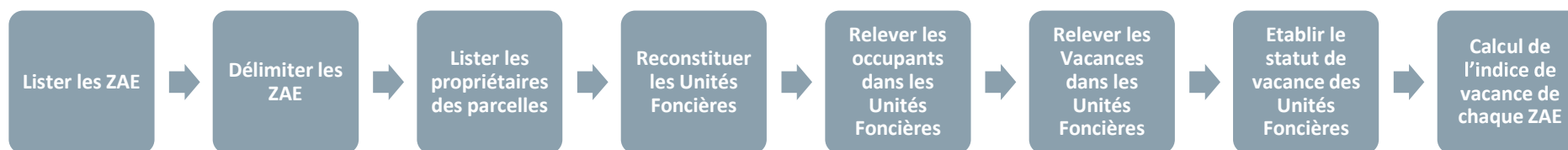
Confié aux EPCI par l'article 220 de la loi climat
à finaliser avant le 23 août 2023

L'inventaire doit comporter, pour chaque zone d'activité économique :

1. Un **état parcellaire des unités foncières** composant la ZAE, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du **propriétaire** ;
2. L'identification des **occupants** de la ZAE ;
3. Le **taux de vacance de la ZAE**, 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 ».

Réflexions du GT ZAE en Bourgogne-Franche-Comté

Décomposition du problème et traitement étapes par étapes



Relever les occupants

Méthode proposée

Relevé terrain pour validation / correction des localisations d'occupants sur leur unité foncière respectives

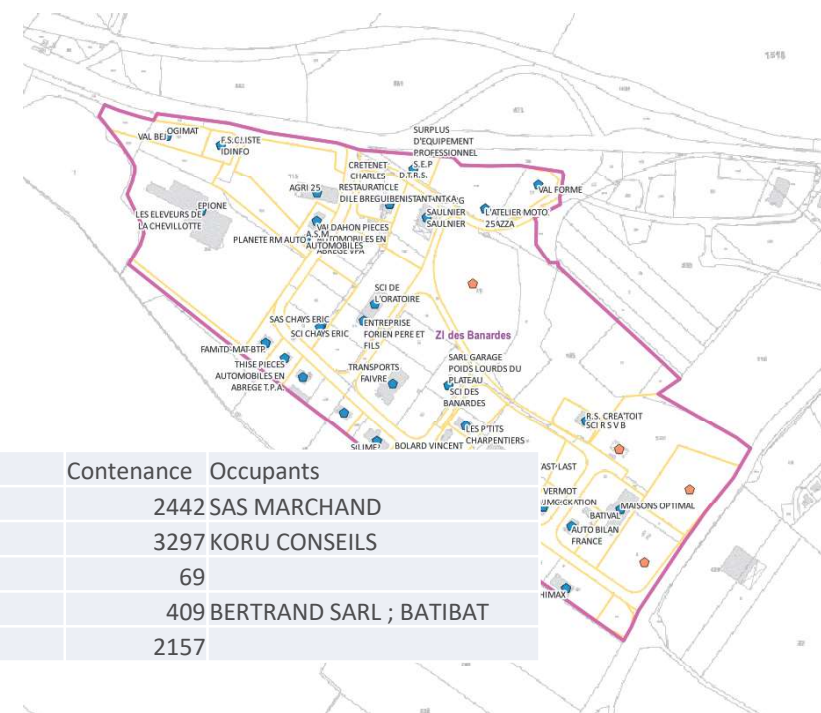
Relevé des éventuels occupants non répertoriés

Hypothèse de travail

Identifier les établissements des entreprises qui occupent les unités foncières

On considère que les occupants à inventorier sont les établissements des entreprises inscrites au répertoire SIRENE. Elle sont *a priori sans exception toutes assujetties à la Cotisation Foncière des Entreprises CFE (article 1447 du code général des impôts) bien que certaines puissent en être exonérées.*

Nom de la ZAE	Code commune	Propriétaire	Unité foncière	Contenance	Occupants
ZAE 1	25001	SAS MARCHAND	UF1	2442	SAS MARCHAND
ZAE 1	25001	EURL KORU	UF2	3297	KORU CONSEILS
ZAE 1	25001	GIRAUD	UF3	69	
ZAE 1	25001	GIRAUD	UF4	409	BERTRAND SARL ; BATIBAT
ZAE 1	25001	CLAVIER	UF5	2157	



Correction de la localisation des occupants

Par indexation sur des localisant à l'unité foncière

Travail à partir de la base de données des établissements géolocalisés de l'INSEE (plutôt qualitative où l'adressage est très fiable car rapporté aussi systématiquement que possible à la parcelle d'assise)

En l'absence d'un géocodage à la parcelle
Vu la qualité de l'adresse déclarée par les entreprises

Les établissements sont corrigés par indexation sur un référentiels de point construits à partir des centroïdes de bâtiments ou d'unités foncières.

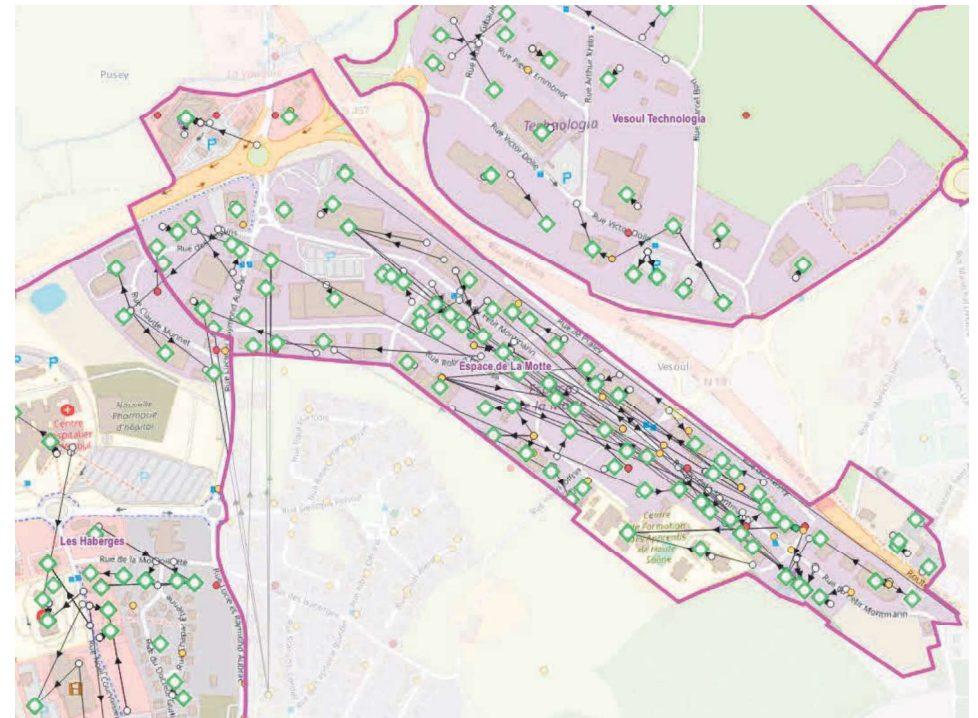


Illustration : Espace de la Motte - Vesoul : les flèches noires représentent les vecteurs de correction entre la localisation géocodée d'origine et la localisation corrigée sur le terrain

Relever les vacances

Méthode proposée

Exploiter le fichier
LOCOMVAC

Localiser les locaux
vacants – visite terrain

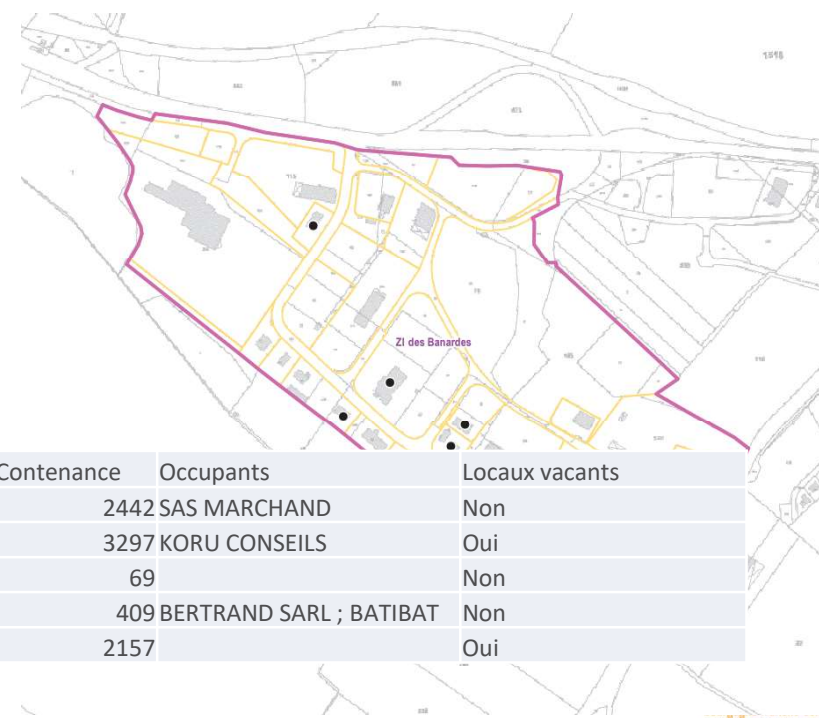


Hypothèse de travail

Exploiter et localiser le fichier des locaux vacants fourni par la DGFIP et le compléter par une visite terrain

Les EPCI sont ayants droit et peuvent récupérer sur le portail et localiser le fichier « des locaux commerciaux vacants » (LOCOMVAC) de la DGFIP (pour l'année 2022 : fichiers 2020 et 2021).

Le fichier comporte les références cadastrales exploitables pour localiser les locaux vacants et les faire correspondre avec le relevé parcellaire.



Nom de la ZAE	Code commune	Propriétaire	Unité foncière	Contenance	Occupants	Locaux vacants
ZAE 1	25001	SAS MARCHAND	UF1	2442	SAS MARCHAND	Non
ZAE 1	25001	EURL KORU	UF2	3297	KORU CONSEILS	Oui
ZAE 1	25001	GIRAUD	UF3	69		Non
ZAE 1	25001	GIRAUD	UF4	409	BERTRAND SARL ; BATIBAT	Non
ZAE 1	25001	CLAVIER	UF5	2157		Oui

Pourquoi exploiter le fichier LOCOMVAC

Fichier des locaux commerciaux vacants

La DGFIP met à disposition des EPCI ayants droit le fichier dit des locaux commerciaux vacants (FICHIER LOCOMVAC) ; voir <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/fichier-des-locaux-commerciaux-vacants>

C'est une source extrêmement intéressante à exploiter pour disposer d'un inventaire historique des locaux d'activités vacants. **L'établissement de la vacance s'établit sur déclaration des entreprises aux services fiscaux, au sens de l'absence de Cotisation Foncière des Entreprises CFE.**

Cette donnée dispose d'une dimension foncière et peut être rapportée à des parcelles cadastrales et donc à des unités foncières.

Attention ce fichier n'est mis à disposition qu'une fois par an par les services de la DGFIP via leur portail PIGP. Vous devez le récupérer chaque année en mai / juin sur le portail PIGP

<https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail/accueilAM.pl>. Ces ressources ne restent pas disponibles longtemps.

Si vous n'en disposez pas, peut-être que le service des finances de votre collectivité l'a déjà récupéré et le conserve dans ses archives.

Retravailler le fichier LOCOMVAC

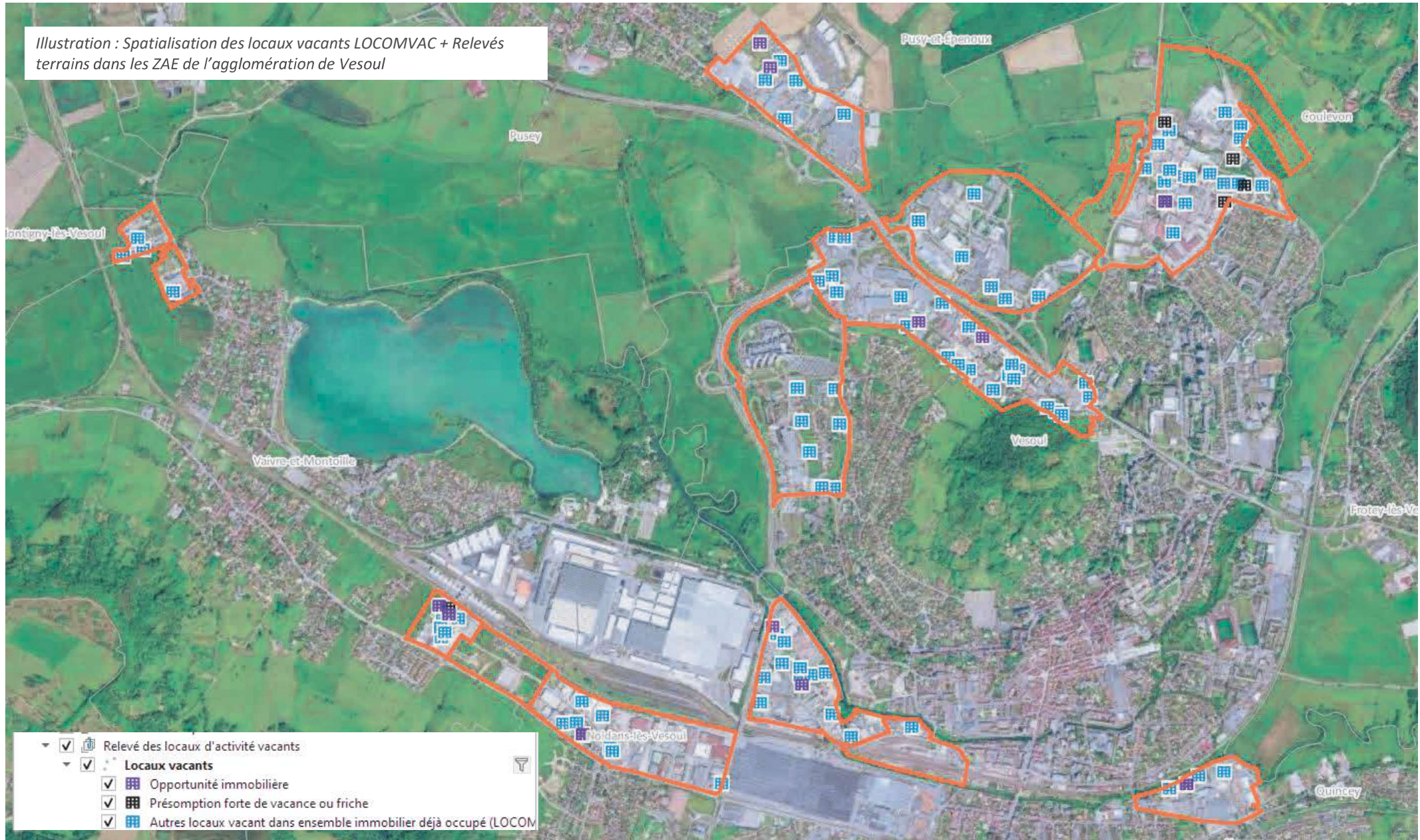
Normaliser les valeurs de champs

Le fichier LOCOMVAC est fourni avec les références cadastrales des terrains concernés et l'année au titre de laquelle le local n'est pas imposé à la CFE.

Les données d'identification des parcelles sont décomposées en de multiples champs, qu'il faut nettoyer pour reconstituer un numéro de parcelle utilisable pour une spatialisation à la parcelle

Colonne	Titre	Contenu	Nombre de caractères fourni dans LOCOMVAC	Exemple	Correction normalisation	Identifiant de la parcelle
D	ANNEE	Année au titre de laquelle le local n'est pas imposé à la CFE	4 caractères	2021		
E	CODE DSF	Code de la DDFIP ou de la DRFIP	2 à 3 caractères	250	On retient les 2 premiers caractères (n° de département)	25
F	CODE COMMUNE	Code de la commune de situation du local	1 à 3 caractères	1	On code sur 3 caractères en ajoutant les zéros manquants en préfixe	001
H	PREFIXE DE SECTION	Préfixe de section cadastrale du local	Aucun à 3 caractères		On code sur 3 caractères en ajoutant les zéros manquants en préfixe	000
I	SECTION CADATRALE	Numéro de section cadastrale du local	1 à 2 caractères	A	On code sur 2 caractères en ajoutant les zéros manquant en préfixe	0A
J	NUMERO DE PLAN	Numéro du plan cadastral du local	1 à 4 caractères	40	On code sur 4 caractères en ajoutant les zéros manquants en préfixe	0040

Illustration : Spatialisation des locaux vacants LOCOMVAC + Relevés terrains dans les ZAE de l'agglomération de Vesoul



Établir la vacance des unités foncières

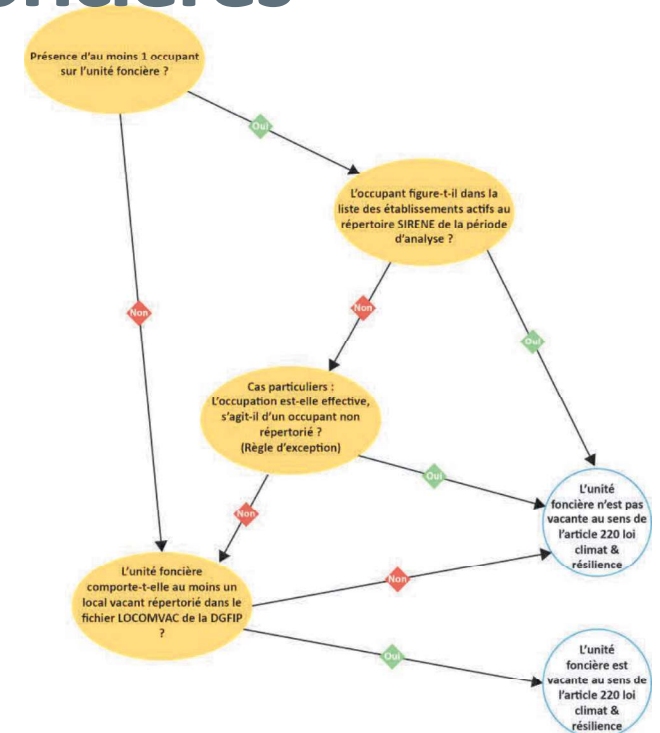
Au sens de l'article 220 de la loi climat

Hypothèse de travail

Sont à considérées comme vacantes les unités foncières qui ne sont plus affectées par une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises au cours des 2 dernières années d'imposition.

Ainsi **SI** l'unité foncière ne comporte aucun occupant [A] **OU** si l'occupant répertorié ne correspond plus aux critères d'assujettissement à la CFE sur les 2 dernières années (établissement fermé) [B] d'une part **ET** présente au moins un local vacant au sens de LOCOMVAC [C] l'unité foncière est à considérer comme vacante **([A] OU [B]) ET [C]**

Dans tous les autres cas, l'unité foncière n'est pas vacante au sens de l'article 220 de la loi Climat & Résilience même si le terrain peut être nu et inoccupé.



Nom de la ZAE	Code commune	Propriétaire	Unité foncière	Contenance	Occupants	Locaux vacants	Vacance Art. 220
ZAE 1	25001	SAS MARCHAND	UF1	2442	SAS MARCHAND	Non	NON VACANT
ZAE 1	25001	EURL KORU	UF2	3297	KORU CONSEILS	Oui	NON VACANT
ZAE 1	25001	GIRAUD	UF3	69		Non	NON VACANT
ZAE 1	25001	GIRAUD	UF4	409	BERTRAND SARL ; BATIBAT	Non	NON VACANT
ZAE 1	25001	CLAVIER	UF5	2157		Oui	VACANT

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
au sens de l'article 220 de loi climat et résilience
(pas d'absence de CFE sur 2 années consécutives)

L'unité foncière ne comporte que des établissements
fermés avec présence de locaux vacants (d'après
LOCOMVAC)

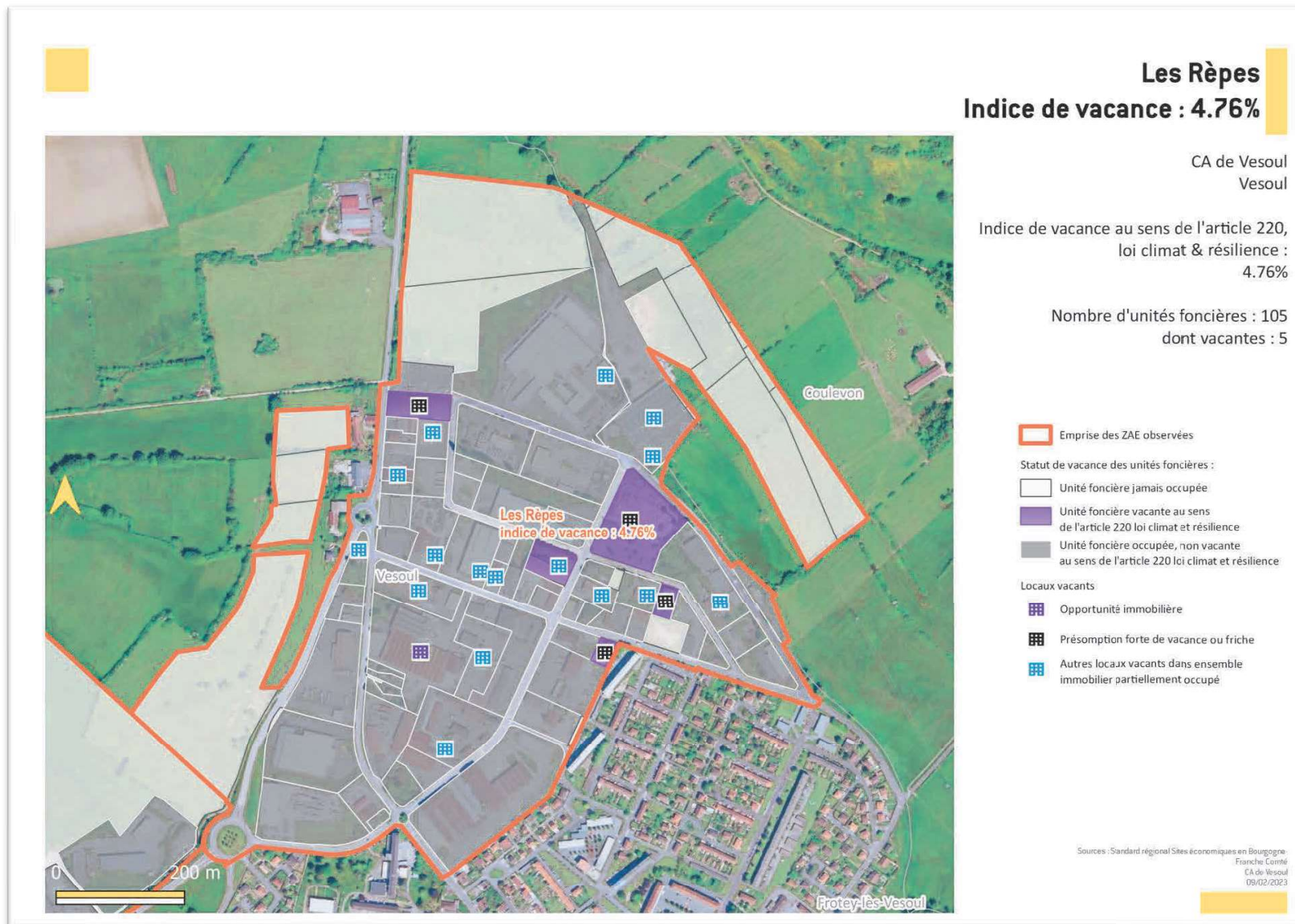


L'Unité foncière est vacante au sens de
l'article 220 de loi climat et résilience
(absence de CFE sur 2 années)

L'unité foncière ne comporte que des locaux vacants
(d'après LOCOMVAC), absence d'occupation par un
établissement identifié



Illustration : Carte de synthèse indice de vacance dans la zone des Rèpes à Vesoul



Conclusion sur l'usage du fichier LOCOMVAC

Valide l'absence de CFE sur 2 années consécutives

Le fichier LOCOMVAC est plutôt fiable et constitue une bonne base d'inventaire (*plus de 80 % de fiabilité*).

Son utilisation seul ne permet pas de répondre à la question de la vacance au sens de l'article 220 de la loi climat.

C'est à l'échelle de l'unité foncière confronté avec présence ou absence d'occupant qu'il permet d'exprimer son potentiel de détection de la vacance.

Les relevés terrains réalisés par les EPCI en région BFC nous confortent dans cette approche de la détermination de la vacance au sens de l'article 220 de la loi climat et résilience.

Elle nécessite obligatoirement d'aller faire des relevés d'entreprises sur le terrain pour le confirmer.



Votre contact :
Yoann DUMON
ydumon@aer-bfc.com

Maison de l'Économie
46 Avenue Villarceau
25000 Besançon
T. **+33 (0)3 81 81 82 83**

Maison de l'Innovation
64 A rue Sully - CS 77124
21071 Dijon Cedex
T. **+33 (0)3 80 40 33 88**

www.aer-bfc.com

RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTÉ