



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR

GT régional « Inventaire ZAE » - audat.var

Loi Climat et Résilience : Les inventaires des ZAE



Locaux vacants et LOCOMVAC

Inventaire ZAE loi Climat et Résilience

« **Art. L. 318-8-2.-L'autorité compétente en matière de création - d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique** définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'**établir un inventaire des zones** situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. »

L'inventaire devra comporter - **pour chaque zone d'activité économique** :

Un état parcellaire des unités foncières
surface et l'identification du propriétaire

L'identification des occupants de la zone d'activité économique

Le taux de vacance de la zone d'activité économique
échelle UF - CFE et inoccupation ≥ 2 ans

consultation des propriétaires et occupants
durée 30 jours

Un dispositif partenarial avec les territoires (2022)

L'audat.var propose un accompagnement méthodologique :

- la constitution des données / indicateurs – alerter sur les limites
- Veille sur les évolutions/attentes de la loi
- Expérimentation des fichiers LOCOMVAC
- la mise à disposition des différents éléments via un outil cartographique LIZMAP – export de données

Avec une implication des EPCI qui le souhaitent :

- Valider les périmètres ZAE proposés
- Accompagner l'Agence dans l'acquisition/récupération de données (liées à la vacance)
- Vérifier les informations pour fiabiliser la démarche + possibilité de modifier des éléments de l'outil (géolocalisation de certains étab. - identification de la vacance - etc.)

Bilan 2022 – apports via un outil cartographique

Etapas et avancées (2022):

1° Périmètres des ZAE ; **OK** + modifications de certains périmètres à la demande des EPCI

2° Un état parcellaire des unités foncières - avec la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ; **OK** – fichiers MAJIC

3° L'identification des occupants ; **OK** – BD CAPFI/SIRENE – « pas » de fiabilisation effectuée sur géolocalisation

4° Le taux de vacance **EN COURS** – BD LOCOMVAC 3 millésimes
données fiscales : CFE (absence de cotisation depuis 2 ans) – Récupérer la donnée auprès des EPCI par convention
-> test de la BD + filtre dans les locaux + définition d'indicateurs pertinents
(localisation des locaux vacants - surface locaux vacants/surf locaux par UF - etc.)

Test des données LOCOMVAC - limites

En cours (2023):

Utilisation du fichier LOCOMVAC pour estimer la vacance

Compréhension de la taxe CFE



Qui paie ?

Qui est exonéré ?

1/ Cas général

La CFE doit être payée par les sociétés et entrepreneurs individuels (dont micro-entrepreneurs) - y compris ceux exerçant leur activité à domicile ou chez leurs clients.

*Pour être redevable de la CFE - plusieurs conditions doivent être remplies par le contribuable :
Activité exercée en France - présente un caractère habituel (de manière répétée) - exercée à titre professionnel
(exclut activités sans but lucratif et la gestion du patrimoine privé)-activité non salariée*

2/ Location et sous-location d'immeubles dans les conditions suivantes :

Location et sous-location d'immeubles nu - générant un CA / recettes brutes $\geq 100\ 000\text{€}$ (hors usage d'habitation).

Location ou sous-location d'immeubles meublés - générant un CA / recettes brutes HT $> 5\ 000\text{€}$ (hors location meublée de certains logements qui font partie de la résidence principale du propriétaire).

Test des données LOCOMVAC - limites

En cours (2023):

Utilisation du fichier LOCOMVAC pour estimer la vacance

Compréhension de la taxe CFE



Qui paie ?

Qui est exonéré ?

1/ Exonération de plein droit (automatique et permanent)

- Première année
- Différentes activités, sous critères, peuvent bénéficier d'une exonération de CFE :
artisans - coopératives - pêcheurs - étabts privés d'enseignement - professeurs lettres - sciences - arts etc - peintres - activités de presse - sportifs - activité production biogaz - électricité - activités à caractère social (sauf mutuelles) – collectivité territoriale, établissements publics

2/ Exonération facultative (soumises à l'approbation des collectivités bénéficiaires de la cotisation - généralement temporaires)

- Entreprises implantées au sein de zones spécifiques : QPV – ZUS – ZFU – etc.
- Différentes activités, sous critères : jeunes entreprises innovantes – disquaires - entreprises de spectacle - etc

Test des données LOCOMVAC - limites

En cours (2023):

Retours d'expérience sur les données issues de LOCOMVAC

- **Toutes les entreprises n'ayant pas payé de CFE sur l'année sont présentes** -> même celles « à priori » qui sont « exonérées »
- **Identifier les entreprises « exonérées »** : pas de lien clair entre les activités exonérées et les activités renseignées dans LOCOMVAC
- Croisements avec des BD :
 - les fichiers MAJIC (identifiant du local)-> donne notamment la catégorie juridique du propriétaire du local et surface
 - SIRENE/géoloc étbts : pas de lien possible entre occupant LOCOMVAC et occupant SIRET/BD géoloc
- Test terrain :
 - certaines activités exonérées de CFE telles que **maisons de retraite - Mairie** -> retour terrain locaux **non vacants**
 - D'autres cas : **magasin Métro identifié par LOCOMVAC** à la parcelle « **vacant** » -> **réalité « non vacant »**. *Propriétaire : SCI*



FIABILISATION : Qui ? Comment ? Jusqu'à quel niveau ?