

Séquence d'information N°1

Découverte du Fichier LOCOMVAC :
quelle utilisation pour identifier la
vacance au sein des ZAE ?



14 février 2023- visioconférence

Réalisation DCOPT-SCOT-DREAL- 14/02/2023

Coordination régionale des
démarches d'Inventaires
des ZAE

A map of a city grid with a purple highlighted area. The map shows a network of streets and buildings, with a specific section shaded in purple. The text "Coordination régionale des démarches d'Inventaires des ZAE" is overlaid on the map.

Déroulement - 14H00 – 15h30 :



1. **Rappel des objectifs de la démarche régionale de coordination mise en place (DREAL/Région SUD)**
2. **Présentation des séquences d'informations à venir...**
3. **L'analyse de la vacance: quelques notions préalables !**
4. **Retours d'expériences d'acteurs**
 - Isabelle David, Chambre de Commerce et de l'Industrie Marseille Provence
 - Marion Bagnis, Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise
 - Yohan Dumon, Agence Economique Régionale Bourgogne-Franche-Comté
5. **L'accompagnement et les travaux du groupes de travail proposés (*pré-inventaires, guide méthodologique...*)**

1- Rappel : objectifs de la démarche



- Une obligation s'imposant aux autorités territoriales compétentes d'élaborer des inventaires des zones d'activités économiques renforçant la **démarche d'observation du foncier économique régional : levier réglementaire**
- Une opportunité d'inscrire cette initiative dans la **continuité de la démarche SudFoncier éco : intérêt collectif**
- Une nécessité d'accompagner les **territoires dépourvus de moyens et d'ingénieries** (méthode, informations socles, SIG...) dans des **délais de mise en œuvre contraints : action publique**
- Une volonté de favoriser un **partage d'expertises et pratiques** et d'**assurer un relai d'information avec le niveau national** (rôle de « pivot » et « référence régionale »): **ingénierie et mise en réseau**
 - ⇒ Volonté conjointe Etat/Région d'assurer une **coordination régionale en faveur d'une mise en synergie des démarches d'inventaires** dans l'objectif de renforcer l'observation de l'appareil économique régional
 - ⇒ **Démarche engagée le 13 décembre 2022**

La loi « résilience et climat », - Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – prévoit à l'article 220 des modalités d'inventaire des ZAE présentées dans les termes suivants :

« Zones d'activité économique

« Art. L. 318-8-1. - Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales.

« 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.

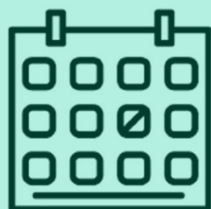
2- Calendrier des séquences

Une série de **séquences d'informations et d'échanges** proposées ces prochains mois...

- *Des propositions de points d'informations sur des sujets remontés !*
- *Des temps d'échanges en réponse aux besoins des acteurs !*
- *Des interventions et un partage d'expertises entre différents acteurs et régions françaises !*



- Apporter des réponses à des interrogations collectives
- Fournir un niveau d'information équivalent et régulier
- Proposer un espace d'échanges et d'écoute
- Faciliter le dialogue et la remontée des besoins



Date à
retenir

- ⇒ **Mars 2023 :**
- ⇒ Séquence Info N°2 : Retour d'expérience de la démarche mise en œuvre par la Métropole d'Aix Marseille
- ⇒ Séquence Info N°3 : Interprétations de la réglementation et réponses à vos questions !

3- Notions préalables



Article L.318-8-2, 3° du Code de l'urbanisme :

"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".

Le calcul

nombre d'UF qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la CFE depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période

nombre total d'UF de la ZAE

Les sources de données

LOCOMVAC indiquée pour la vacance **MAIS ...**

- la DGFiP ne transmet qu'aux EPCI
- Le traitement de la base pose beaucoup de questions
- La CFE ne permet pas de couvrir toutes les activités présentes en ZAE

Les données manquantes et les questions

- **notion d'UF vacante** : seuls les locaux qui sont occupés sont imposés, or un même foncier peut accueillir plusieurs activités.
- **taux de vacance par UF** : en surface dédiée à l'activité avant de calculer ensuite un taux de vacance à la ZAE ? A partir de quel seuil de locaux vacants considère-t-on l'unité foncière comme vacante ? Sur une moyenne par rapport aux taux de chaque unité foncière de la ZAE ? Quelle comparaison entre ZAE ?
- **vacance structurelle ou conjoncturelle** ?

Travail en lien avec la DGALN, le Cerema pour affiner la doctrine et la FAQ :

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/loi-climat-resilience-foire-aux-questions-zae-a14744.html>

4- Retours d'expériences d'acteurs



Isabelle David

***Chambre de Commerce et de l'Industrie
Marseille Provence***



4- Retours d'expériences d'acteurs



Marion Bagnis

*Agence d'urbanisme
de l'aire toulonnaise*



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

4- Retours d'expériences d'acteurs



Yohan Dumon

***Agence Economique Régionale
Bourgogne-Franche-Comté***



5- Guide méthodologique à venir

Action du GT régional : apporter des recommandations techniques et méthodologiques sous la forme d'un GUIDE DE MISE EN ŒUVRE

SOMMAIRE proposé :

Introduction : loi Climat et Résilience, les articles, le calendrier

1. *Délimitation de l'objet à inventorier : sources mobilisables, les champs, les données*

2. *Production des données foncières*

3. *Etat parcellaire des UF, les propriétaires :*

Données d'occupation -Occupants : production de données sur l'occupation : entreprises propriétaires ou occupantes

4. *l'étape de consultation : propriétaire bailleur, propriétaire etc...*

5. *La vacance : comment la calculer, source de données*

6. *La transmission : le format du livrable*

=> Ce guide a vocation à s'alimenter au fil de l'eau des retours des ateliers et se nourrir de l'expertise des organismes contributeurs

Délais prévisionnels :

Transmission d'une 1^{ère} version du Guide aux territoires (**mi mars**) en préalable des tournées départementales dédiées au suivi des inventaires (**27 mars -11 avril 2023**)



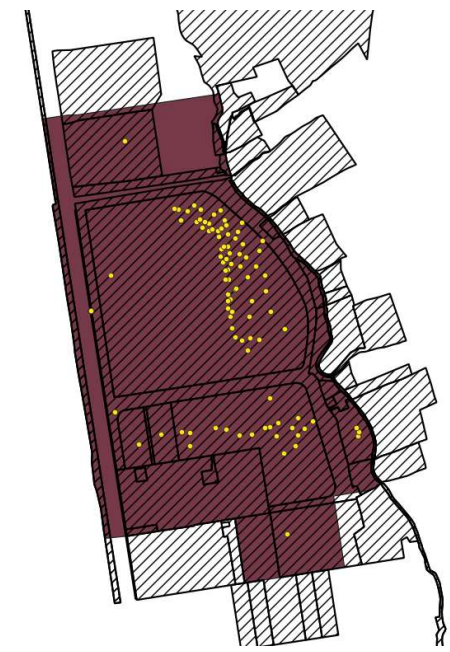
5- Pré-inventaires générés à la demande



1. Par collectivité (EPCI) et ZAE : liste **des unités foncières** contenues ou intersectant les périmètres des Zones d'activités économiques (issus de la base de données SUD foncier éco) indiquant leur **type de propriété et le nom du propriétaire public**.
2. Par collectivité (EPCI) et ZAE : **liste des occupants** (raison sociale et sigle des établissements) dans les unités foncières contenues ou intersectant les périmètres des Zones d'activités économiques.

Ex : NCA

- occupants NCA
- UF_NCA
- tm2_espace_activite



=> « Données supports » aux inventaires générées à partir de SUD Foncier éco qui seront fournies aux territoires demandeurs :

- Des fichiers attributaires pouvant être consultés par des tableaux
- Des fichiers géographiques pour consultation dans les logiciels classiques de SIG

Ex : CAVEM

id_uf	zone	surf_uf	ddenom	codgrm	cd	siret	enseigne	raison_sociale	libcon	num	type	lib_voie	compl_adresse	cp	gps_x	gps_y	apet700	origine_source
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	3,82437E+13		SAS TRANSPORTS MARITIMES RAPH	FREJUS	0		POLE BTP CENTRE D'AFFAIF	1001514.4602	6270504.9618	5010Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	3,82728E+13		GOUDRONNAGE APPLIQUEE	FREJUS	0		POLE BTP EMILE DONAT ET	1001514.4602	6270504.9618	4211Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	3,84655E+13		A ET A INVESTISSEMENTS	FREJUS	0		POLE BTP CENTRE D'AFFAIF	1001514.4602	6270504.9618	6420Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	4,0145E+13		SAS QUALICONSULT	FREJUS	0		POLE BTP - ESPACE CAPITO	1001514.4602	6270504.9618	7120B	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	4,032E+13		SAS QUALICONSULT SECURITE	FREJUS	0		POLE BTP-ESPACE CAPITOL	1001514.4602	6270504.9618	7112B	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	5549	LES COPROPRIETAI	G2a	COPF CO CI	4,23212E+13		CONTINENTAL PALACE	FREJUS	0		IMMEUBLE ESPACE CAPITO	1001516.1216	6270538.251	6810Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	4,31851E+13		FREJUSIENNE D'AMENAGEMENT TRA	FREJUS	0		POLE BTP EMILE DONAT ET	1001514.4602	6270504.9618	4312A	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	4,9196E+13		SARL ADS	FREJUS	0		ZAC DU POLE BTP DU CAPIT	1001514.4602	6270504.9618	4331Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	5,00833E+13		SARL ACTIF PATRIMOINE	FREJUS	0		POLE BTP ESPACE CAPITOU	1001514.4602	6270504.9618	6622Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	5,01459E+13		SARL EASYMAT SERVICES	FREJUS	0		POLE BTP EMILE DONAT	1001514.4602	6270504.9618	7732Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	5,18159E+13		BELTRAMI SUD SARL	FREJUS	0		ZAC POLE BTP	1001514.4602	6270504.9618	4690Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	5,33984E+13		SAS OMEGA REALISATION	FREJUS	0		POLE BTP EMILE DONA ABE	1001514.4602	6270504.9618	4299Z	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	8017	ALPHA	G1a	SCI - PEF PI	8,44621E+13			FREJUS	33 ALL	SEBASTIEN V	CENTRE D'AFFAIRES	83600 6.72617	43.469734	6820A	C.QUEST_GEOSIRENE_032020_DE		
8306100	UEa - Se	5549	LES COPROPRIETAI	G2a	COPF CO CI	8,00266E+13	BE SECURE	SAS T2Z	FREJUS	0		POLE BTP DONAT TREVE	1001460.4362	6270583.7094	3320D	CCI_FC_PACA_2018		
8306100	UEa - Se	1635	ASSOCIATION SYNDI	M2a	PERS PEF PI	1,71318E+13	10 E BRIGADE		FREJUS	IMP	LOUIS JOSEP		83600 6.723364	43.471748	8411Z	C.QUEST_GEOSIRENE_032020_DE		
8306100	UEa - Se	2009	SCI FREJUS	G1a	SCI - PEF PI	4,41039E+13	VALENTI PEIN		FREJUS	54 ALL	EUGENE FRE	POLE BTP	83600 6.72498	43.470425	4334Z	C.QUEST_GEOSIRENE_032020_DE		
8306100	UEa - Se	5549	LES COPROPRIETAI	G2a	COPF CO CI	4,11398E+13		FREJUS COMPTA	FREJUS	32 ALL	SEBASTIEN V	ESPACE CAPITOU- Z	83600 6.725523	43.469685	6920Z	C.QUEST_GEOSIRENE_032020_DE		
8306100	UEa - Se	5549	LES COPROPRIETAI	G2a	COPF CO CI	4,4004E+13		SARL THIERRY PENALVER	FREJUS	0		ZAC DU POLE BTP DU CAPIT	1001460.4362	6270583.7094	4334Z	CCI_FC_PACA_2018		

Fichiers livrés accompagnés d'une note méthodologique – nomenclature

Merci pour votre participation

Pour toutes questions ou demandes :

sudfonciereco@maregionsud.fr

Nous restons à votre écoute !

