

Analyse et observation

# Inventaires des ZAE et optimisation du foncier économique

JOURNÉE NATIONALE DES DONNÉES FONCIÈRES

Paris-La Défense

05/12/2023



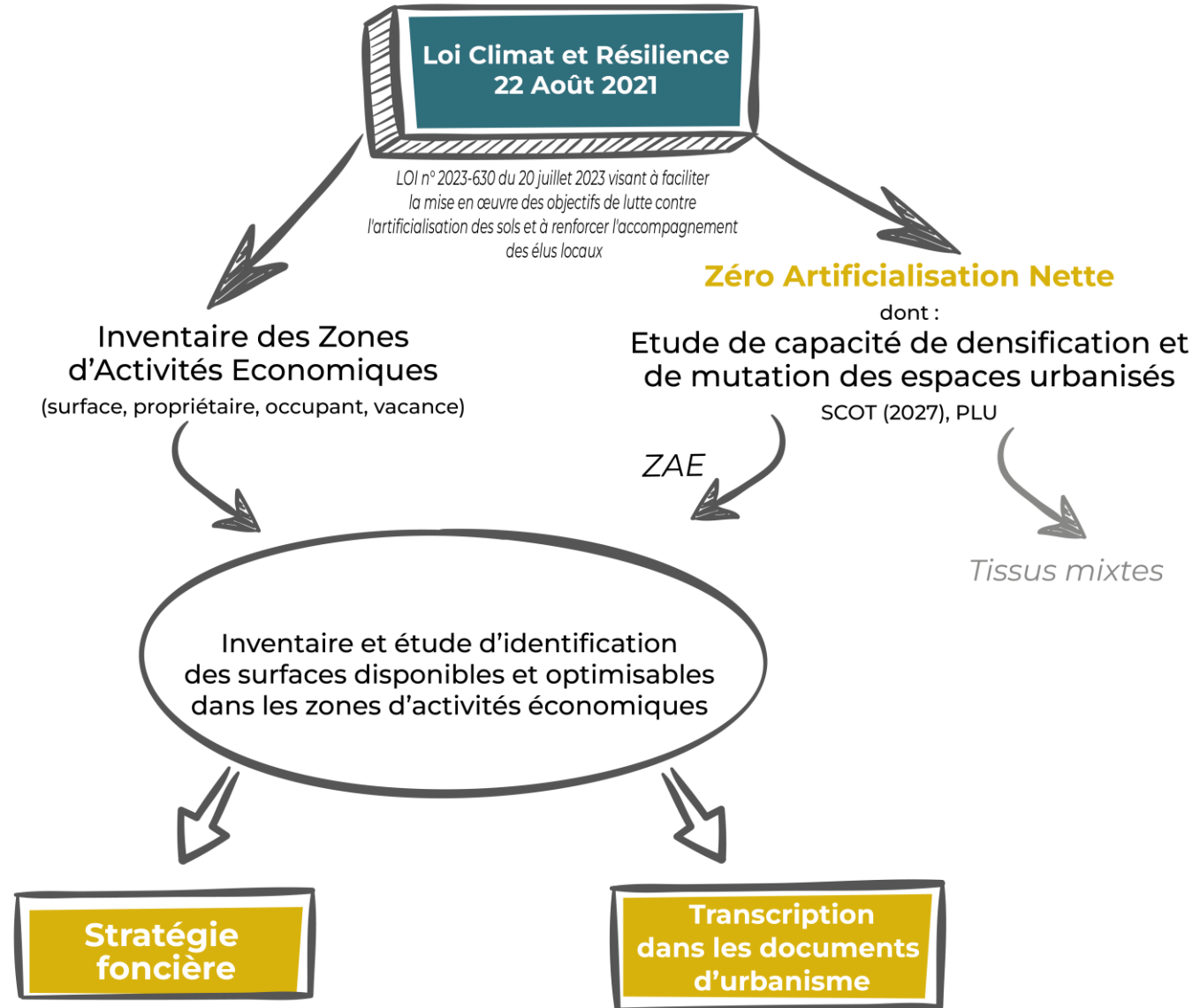
1. Contexte réglementaire IZAE
2. Contexte régional
3. Présentation des travaux Adeupa/Audiar
4. Points de vigilance

# 1. Contexte national et réglementaire

---

# Inventaire des ZAE et potentiel de densification

Quelle finalité ?



# | Ce que dit le code de l'urbanisme

## Article L318-8-1

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.

## Article L318-8-2

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 mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

- 1° **Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;**
- 2° **L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;**
- 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.

Après **consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours**, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

L'inventaire est **actualisé au moins tous les six ans**.

Conformément au II de l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'inventaire prévu au présent article est engagé par l'autorité compétente dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. **Il est finalisé dans un délai de deux ans**.

# I La définition d'un Géostandard CNIG

## Sites économiques

**Objectif :** standardiser l'identification et la caractérisation des Sites économiques, dans le but d'en dresser l'inventaire de façon homogène sur l'ensemble du territoire.

<https://github.com/cnigfr/schema-sites-economiques/>



Type énuméré : terr_stade_amngt - attribut de : <a href="#">TERRAIN-ECO</a>	
non aménageable	viabilisé non aménagé
non aménagé, non viabilisé	viabilisé et aménagé
viabilisation en cours	

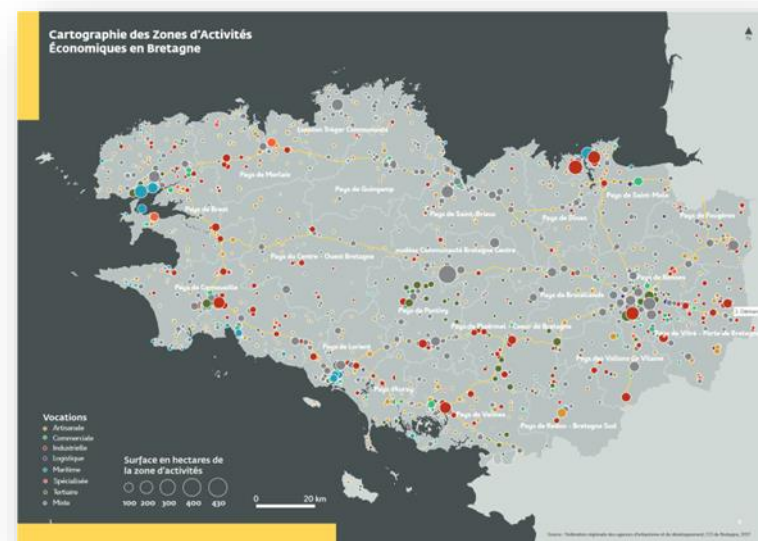
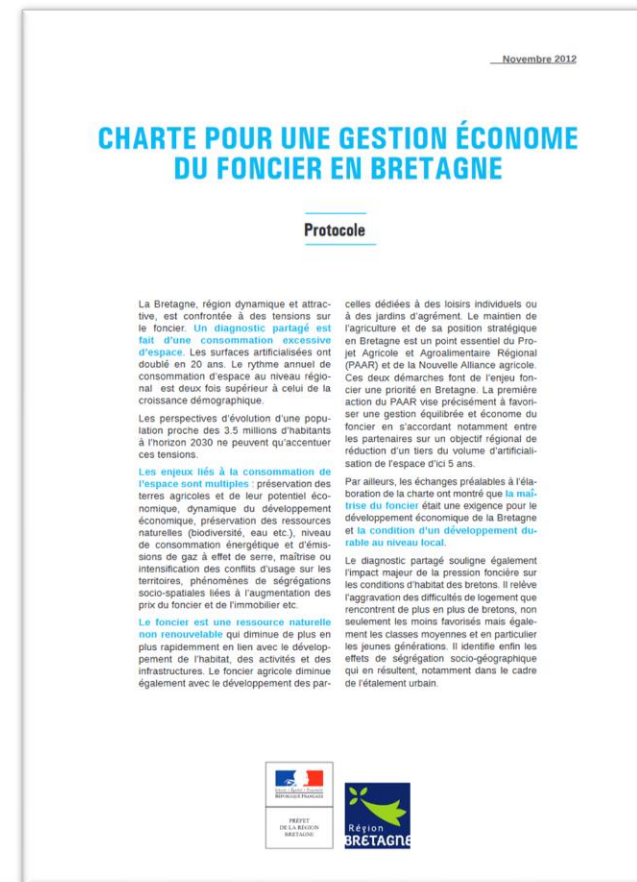
Type énuméré : terr_stade_comm - attribut de : <a href="#">TERRAIN-ECO</a>		
non commercialisé	en vente avec contraintes	réservé par option de réservation
non commercialisable	vendu, commercialisation achevée	réservé par une délibération de l'EPCI
en vente		

## 2. Contexte régional

---

# Une démarche partenariale

- Signature de la charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne en novembre 2012
- Mise en place d'un dispositif régional d'observation du foncier
- Identification des zones d'activités économiques en 2017 (1 587 pour 27 717ha)
- Diffusion de la donnée sur Géobretagne
- Des échanges entre les 6 agences d'urbanisme bretonnes (Audepa, Audiar, Audelor, QCD, Addrn, Adac)

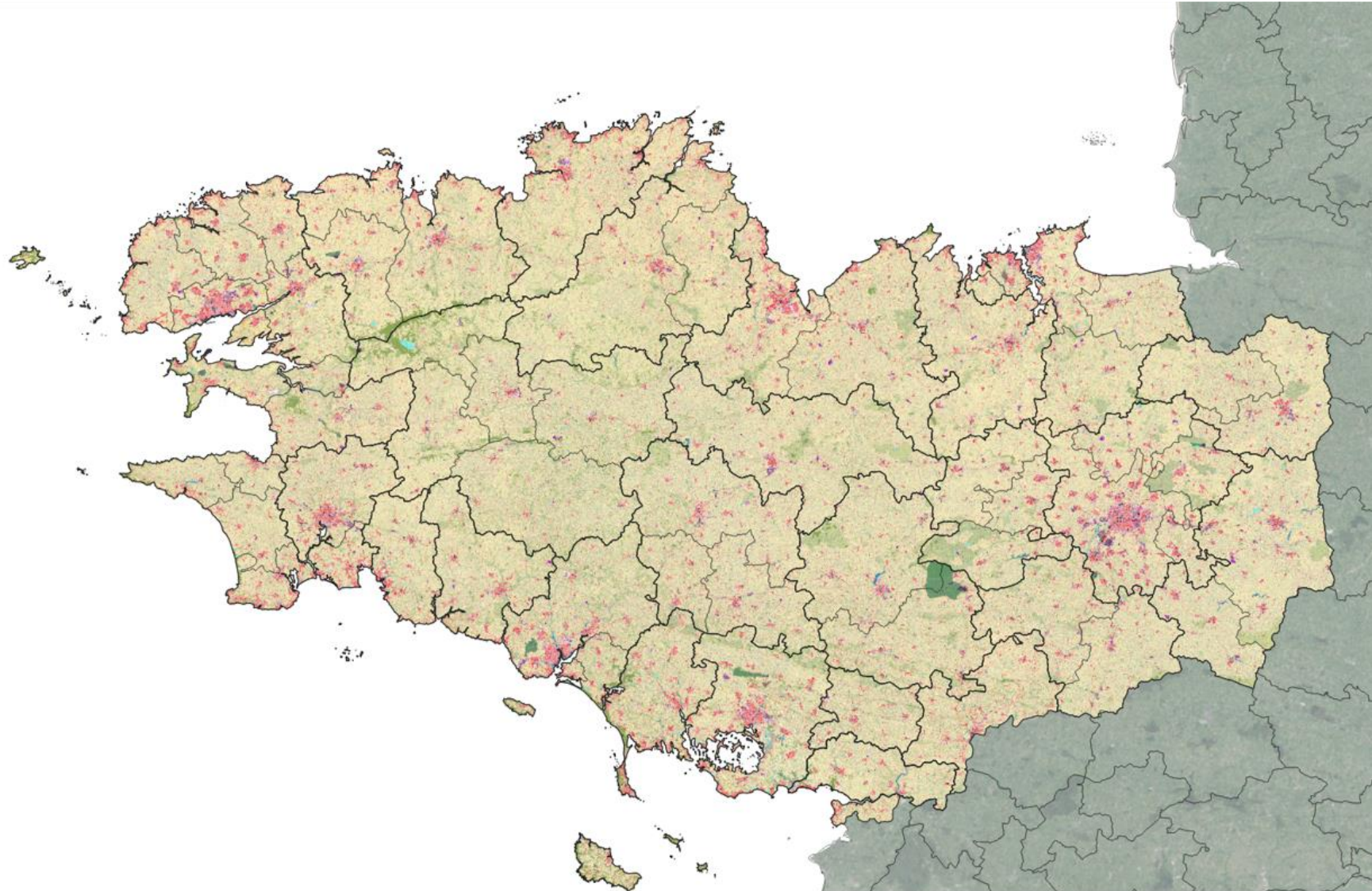




# | Le MOS Foncier Bretagne

## Région - Agences d'urbanisme bretonnes

- Production MOS 2011-2021



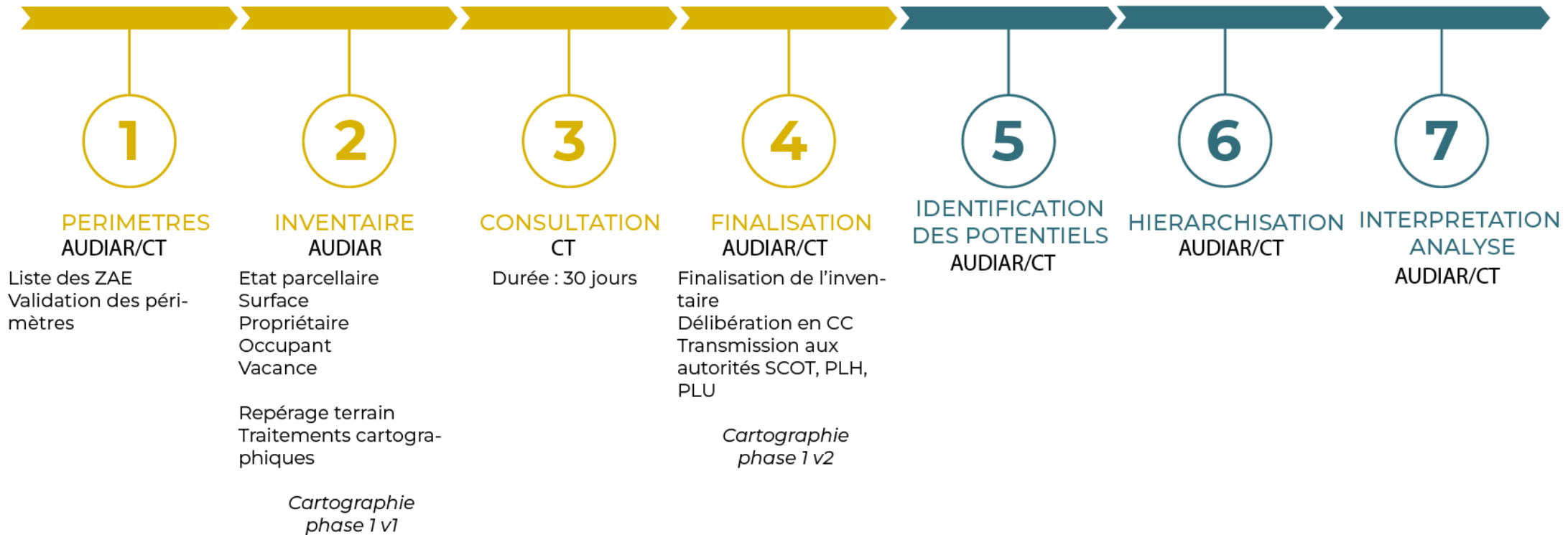
# 3. Travaux Adeupa/Audiar

---

# Les étapes (hors stratégie et actions) - Audiar

## PHASE 1 : Inventaire des zones d'activité économique obligation loi Climat et Résilience

## PHASE 2 : Etude du potentiel de densification des ZAE



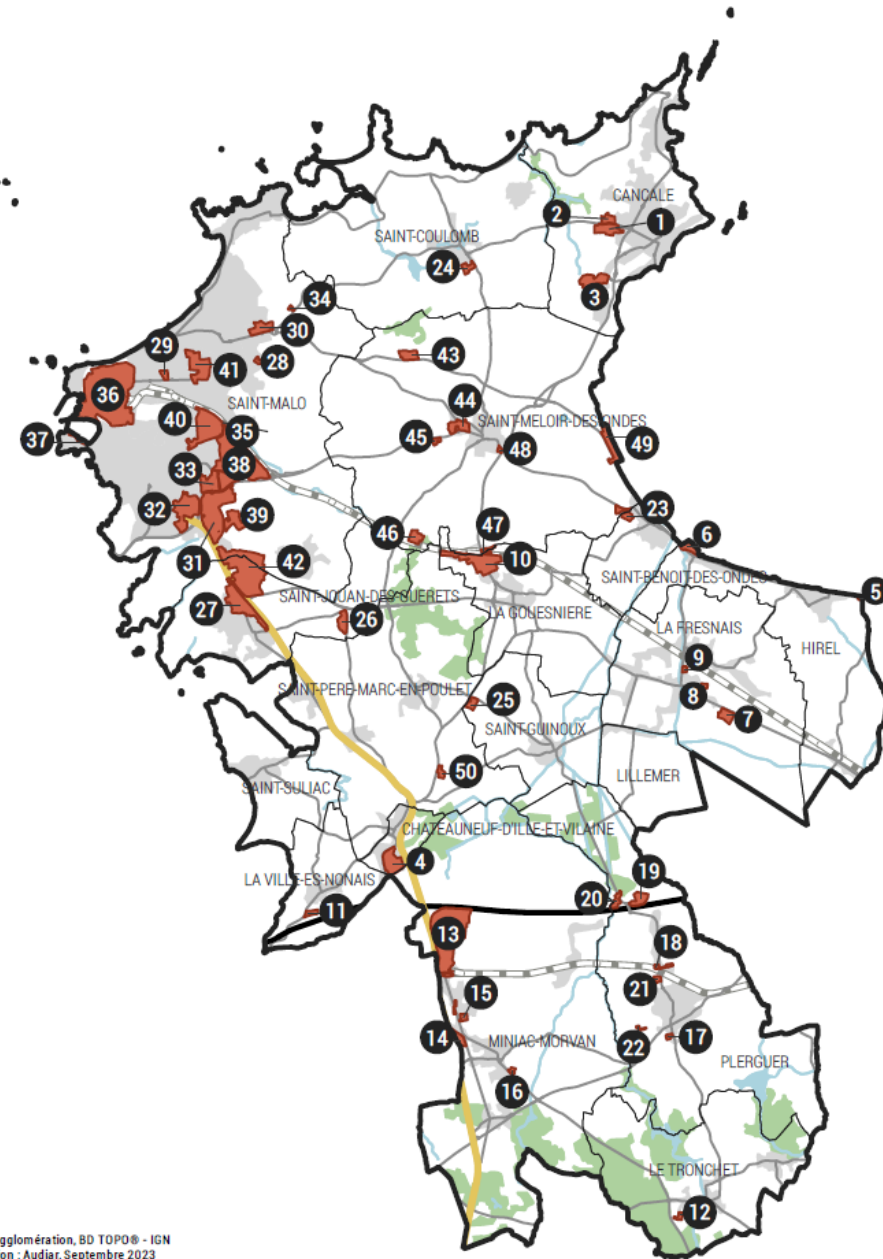
# Les étapes

## ① Définition des périmètres

L'art. L318-8-1 du CU définit les ZAE comme étant les « zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». Pour délimiter les périmètres, ont été pris en compte :

- ✓ L'identification des espaces créés et aménagés par un maître d'ouvrage public
  - ✓ Espaces économiques initiés ou réalisés par promoteurs ou investisseurs privés
  - ✓ ZAE qui se sont constituées « de fait », plus anciennes
  - ✓ Fonciers économiques exclusifs (mono-entreprises, établissements isolés, etc..)
  - ✓ Fonciers spécifiques (ex. le port)
- +
- ✓ Le règlement des PLU avec les zonages économiques
  - ✓ La cohérence d'un ensemble foncier délimité géographiquement

Sources : Saint-Malo Agglomération, BD TOPO® - IGN  
Travaux et réalisation : Audiar, Septembre 2023





# Les étapes

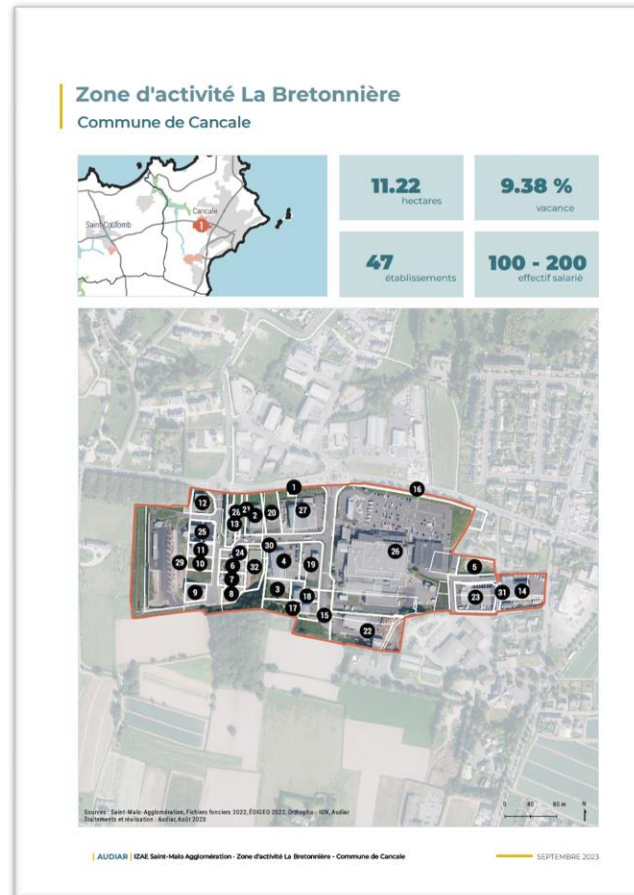
## ② Fiche d'identité, propriétaires et occupants

Etablissement des éléments obligatoires au sens de l'article 220 de la Loi Climat et Résilience d'Août 2021 :

- ✓ Etat parcellaire
- ✓ Surface des unités foncières (UF)
- ✓ Identification des propriétaires et des occupants
- ✓ Taux de vacance (UF qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la CFE)

➔ Repérage de terrain

<b>50</b> ZAE	<b>774</b> hectares
<b>1 765</b> établissements	<b>12 000</b> Effectifs salariés estimés en 2020



Identifiant de l'unité foncière	Référence(s) cadastrale(s) constituant l'unité foncière	Surface de l'unité foncière (m²)	Propriétaire(s)	Occupant(s)	Vacance
20	3504900002096 3504900002149	1 660,01	J ET D ROELLINGER	ROELLINGER ENTREPRISES	Non vacant
21	3504900001124 3504900001426 3504900001931	1 146,61	COMMUNE DE CANCALE		Vacant
22	3504900001527 3504900001528 3504900001522 3504900001590 3504900001591 3504900001993 3504900001906	5 738,78	NEPTUNE	FROC DISTRIBUTION	Non vacant
23	3504900001896 3504900001901	2 684,82	FROC CANCALE	CHANTIER FROC	Non vacant
24	3504900001913 3504900001916	760,04	AU VIEUX FOUR CANCALAIS	AU VIEUX FOUR CANCALAIS	Non vacant
25	3504900001924 3504900001925	1 364,31	JERELUCAMLOU	GÉNÉVIE PLOMIERE CHAUFFAGE SANITAIRE	
26	3504900001991 3504900001980 3504900001985 3504900001991 3504900001986 3504900001984 3504900001988 3504900001907	36 817,64	LH DISCAN	OPTIQUE BESSON SIVAN NATURE FROC DISTRIBUTION SUIPULU GÉNÉVIE PHARMACIE DE LA BRETONNIERE PLUMACA HABE AUTO ELAN CANCALE MR BADER LUDOVIC	Non vacant
27	3504900002225 3504900002141	4 887,42	BRIC ANTOINE CANCALE	MR BRICLAJE	Non vacant
28	3504900001434 3504900002266	805,08	LES DAUBES	CANCALE AUTOMOBILES	Non vacant
29	3504900001921 3504900001922 3504900001923 3504900001924 3504900001925 3504900001926 3504900002251 3504900002252 3504900002253 3504900002254	21 438,07	CA DU PAYS DE SAINT MALO AUGLOMERATION	DECHETTERIE	Non vacant
30	3504900001911 3504900001908	1 226,84	CA DU PAYS DE SAINT MALO AUGLOMERATION		Non vacant
31	3504900001943 3504900001988 3504900001993 3504900001909	468,89	FROC CANCALE	CHANTIER FROC	Non vacant
32	3504900001910 3504900001912 3504900001915	1 835,68	POLE ET CD		Non vacant

AUDIAR | IDAE Saint-Malo Agglomération - Zone d'activité La Bretonnière - Commune de Cancale | SEPTEMBRE 2023

# L'outil : Point de départ de la démarche - Adeupa

Point de départ : Un outil porté par les 7 EPCI du Pole métropolitain du pays de Brest.  
Le système d'information (SI) foncier économique

- Première réflexion en 2015. Fin du développement en 2018.
- Outil de suivi et la mise à jour des données en ligne.
- Porté techniquement par le PETR et la Métropole.
- Le terrain reste un impondérable.
- Usage : Observation , Plui, Scot et Izae.

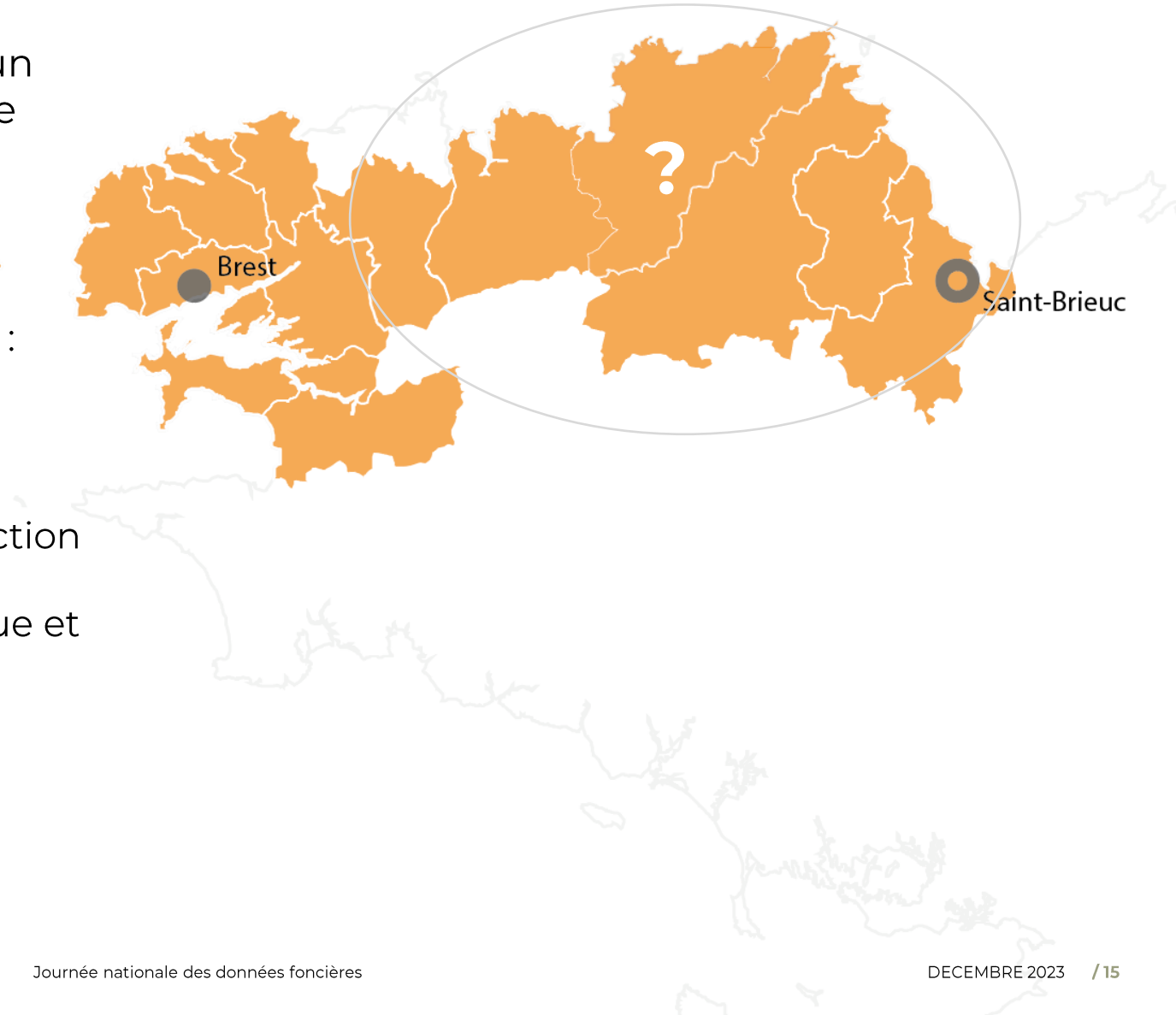


Document de travail à destination d'une présentation.

# L'outil : Point de départ de la démarche - Adeupa

Loi climat résilience : Seulement 7 EPCI couvert par le SI foncier sur les 13 membres de l'agence.  
Une nécessité de mise en commun.

- L'IZAE à pousser à la création d'un outil miroir pour le reste de notre périmètre d'intervention.
- **Deux prérequis :**
  - avoir des définitions communes :
    - Les périmètres de ZAE
    - Les potentielles et les gisements
    - La vacance
  - Dépasser le décalage de projection entre les services du développement économique et de la planification :

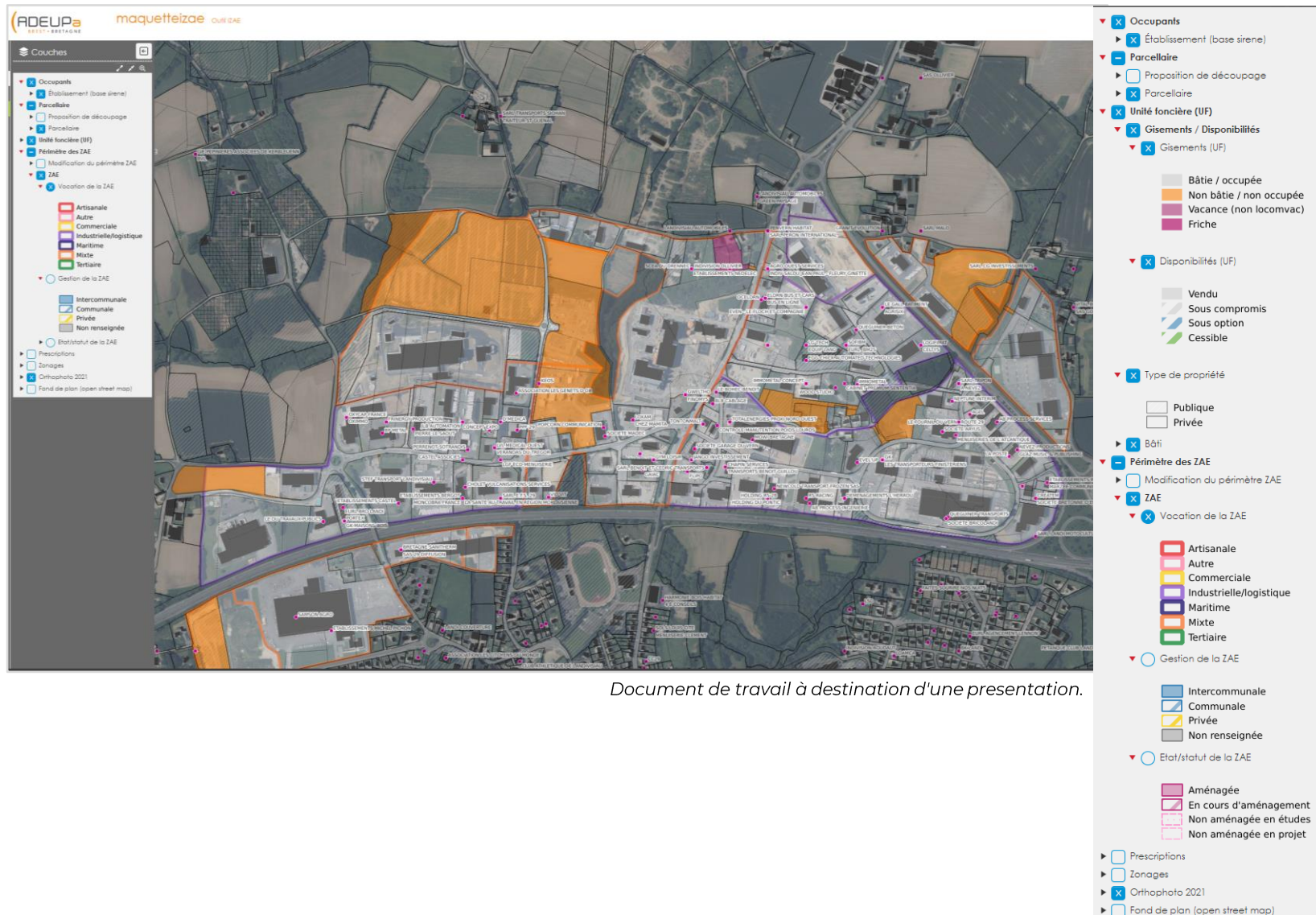




# L'outil : Point de départ de la démarche - Adeupa

Un objectif assumé d'aller plus loin que le ce que demande l'inventaire.

- Création d'un outil de web SIG (lizmap) au printemps 2023
- Base de données compatible avec l'outil du Pays de Brest
- Permet d'uniformiser les remontés de terrain
- Export d'atlas millésimé possible



Document de travail à destination d'une présentation.



# 4. Points de vigilance

---

# | Points de vigilance

## CFE (Contribution Foncière des Entreprises)

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est due par les professionnels (les entreprises et les personnes physiques) exerçant à titre habituel une activité non salariée au 1er janvier de l'année d'imposition (quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition).

- Difficulté d'accès (fichiers fiscaux) → services finances de CT
- Faible normalisation
- Extrait d'une 30aine de champs (sur près de 250) :  
[https://www.collectivites-locales.gouv.fr/sites/default/files/migration/fichiers\\_role\\_cfe-ifer\\_2020\\_notice\\_et\\_traces.pdf](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/sites/default/files/migration/fichiers_role_cfe-ifer_2020_notice_et_traces.pdf)
- Géolocalisation à partir du SIREN ou de l'adresse (Effet siège)
- Donne une indication sur la vacance (exonérations)

# | Points de vigilance

## Fichier locomvac – un nettoyage important

1 - Joindre les fichiers fonciers à partir de l'invariant

2 - Déterminer si le local est en zone d'activité

3 - Avoir 2 ans de vacance consécutive sur la période récente

4 – Trier le type d'activité (champs : typeact)

*"typeact" not in ('DEP3','DEP4','EXC1','ENS1','ENS2')*

DEP3: Parcs de stationnement à ciel ouvert -> Stationnement

DEP4: Parcs de stationnement couvert -> Stationnement

ENS1: Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif -> Exonération de CFE

ENS2: Établissements d'enseignement à but lucratif -> Exonération de CFE

EXC1: Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire -> Exonération de CFE

5 – Trier les catégories professionnelles exonérées (champs : catpro2txt)

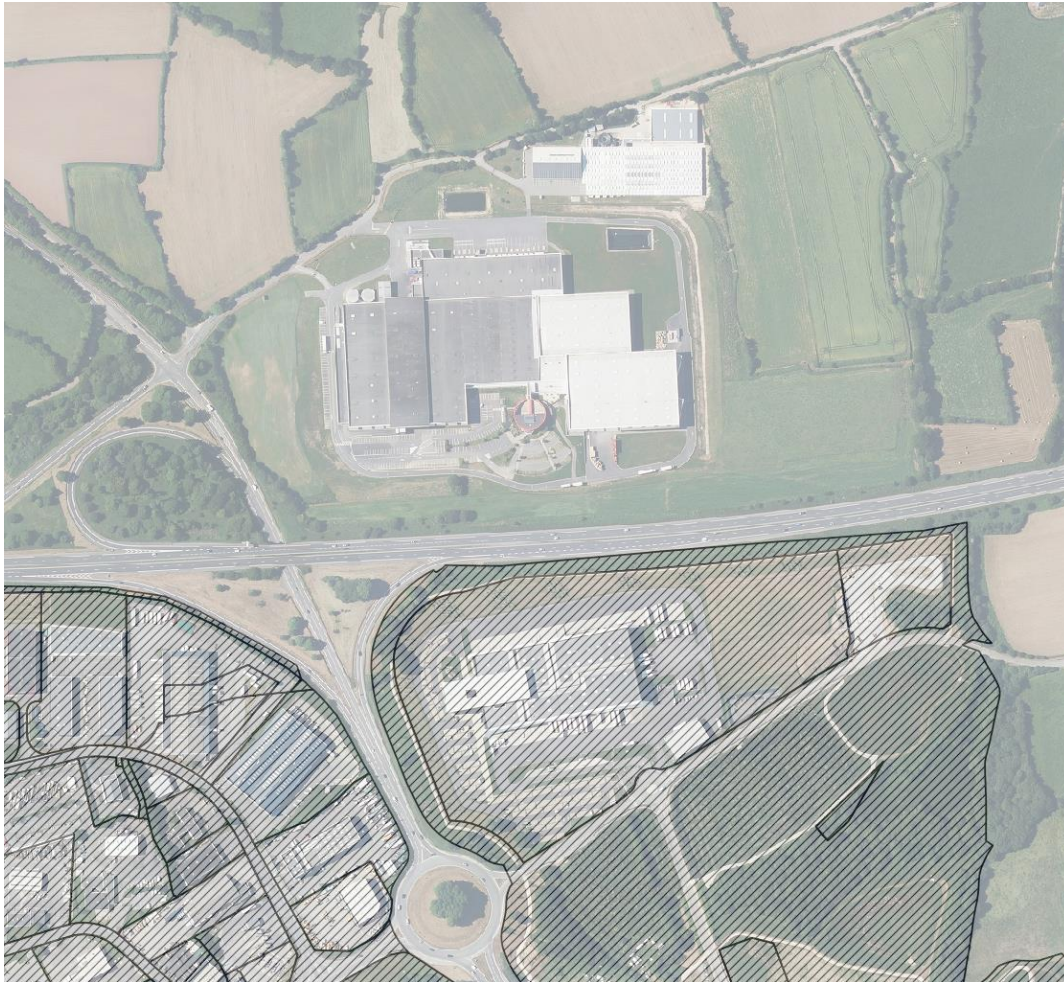
*"catpro2txt" not in ('CHAMBRE CONSULAIRE', 'COMMUNE','DEPARTEMENT', 'ETABLISSEMENT D ENSEIGNEMENT DU PRIMAIRE ET SECONDAIRE', 'ETABLISSEMENT D ENSEIGNEMENT DU PRIMAIRE ET SECONDAIRE ET PERSONNE MORALE AUTRE','ETABLISSEMENT DE SANTE', 'ETAT', 'ETAT ET ETABLISSEMENT D ENSEIGNEMENT DU PRIMAIRE ET SECONDAIRE', 'ETAT ET PERSONNE MORALE AUTRE', 'ETAT ET REGION', 'ETAT ET STRUCTURE INTERCOMMUNALE', 'ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL', 'REGION', 'REGION ET CHAMBRE CONSULAIRE', 'REGION ET ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL', 'REGION ET STRUCTURE SPORTIVE','STRUCTURE INTERCOMMUNALE', 'STRUCTURE INTERCOMMUNALE ET COMMUNE', 'STRUCTURE INTERCOMMUNALE ET PERSONNE MORALE AUTRE', 'STRUCTURE LIEE AUX CULTES', 'STRUCTURE SOCIALE', 'STRUCTURE SPORTIVE')*

Par exemple pour la métropole de Brest nous sommes passé de 1900 locaux à seulement 250 à vérifier sur le terrain.

En moyenne ce traitement permet de trier 85% à 90% des points.

# | Points de vigilance

## Fichiers fonciers – Les coopératives agricoles





# Suites et perspectives

## Vers l'optimisation du foncier en ZA

**Objectif :** Identification des unités foncières potentiellement mobilisables (habitat, enjeu RU, sous-utilisation) ou vacantes/disponibles (issues de l'inventaire) pour évaluer le potentiel d'accueil des ZAE.

### → Outil d'aide à la décision

- Approche sensible terrain
- Utilisation des informations issues des FF
- Valorisation des données COSIA
- Croisement avec le MOS

### → Alimente la stratégie foncière





Rédaction

**Déniel Julien - Audiar**

**Chameau Antoine - Adeupa**



*Pour suivre notre actualité,  
abonnez-vous à la Lettre d'information !*

Agence d'urbanisme de Rennes  
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2  
02 99 01 86 40 - [www.audiar.org](http://www.audiar.org)