

Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

L'inventaire des ZAE de la loi Climat et Résilience

Webinaire participatif n°2

18 octobre 2022



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne de quoi parle-t-on ?



Chiffres-clés :

- 991 communes
- 13 057 km²
- 3 435 058 habitants
- 1,6 millions d'emplois
- 2 métropoles
- 6 agglomérations > 50 000 habitants
- 20 % d'espaces urbanisés

Sommaire

- **Éléments de rappel**
- **Zone d'activité économique : comment la définir ? (fiche n°1)**
- **Produire l'état parcellaire et la liste des propriétaires (fiche n°2)**
- **Produire la liste des occupants (fiche n°3)**
- **Les aides à l'inventaire**
- **Les suites**
- **Synthèse des contributions des participants**

Eléments de rappel

Un mode de travail collaboratif

- Une volonté d'**harmoniser** les informations sur les ZAE
- Un souhait d'offrir un **lieu d'échange et de partage** aux Scot, EPCI et observatoires pour répondre à la loi C&R
- Une **première séance** de travail le 30 mars 2022
- Des séances de travail **collaboratives** et **participatives**
- Une deuxième séance de travail aujourd'hui avec des **propositions méthodologiques**

Où en êtes-vous?

Bilan de vos réponses au questionnaire : 24 collectivités

–Avez-vous débuté l'inventaire ? NON :**16** / OUI : **8**

–Si oui, à quelle étape en êtes-vous?

Définition des périmètres

Identification parcellaire

Tournées terrain pour mise à jour de nos fichiers

Compilation des informations (BDD) + Crash test

Etude méthodologie

Redéfinition des périmètres de ZAE, nécessaire pour se lancer véritablement dans l'inventaire.

Bien avancés sur toutes les zones dépendant de la Loi NOTRE

–Quelles difficultés éventuelles rencontrez-vous?

Méthodologie

Ressource humaine (recueil données chronophage / pas de compétence SIG en interne)

Nécessité d'une vérification sur le terrain pour confronter le zonage des documents d'urbanisme.

Niveau de précision des informations à collecter

Trouver le temps de s'y consacrer

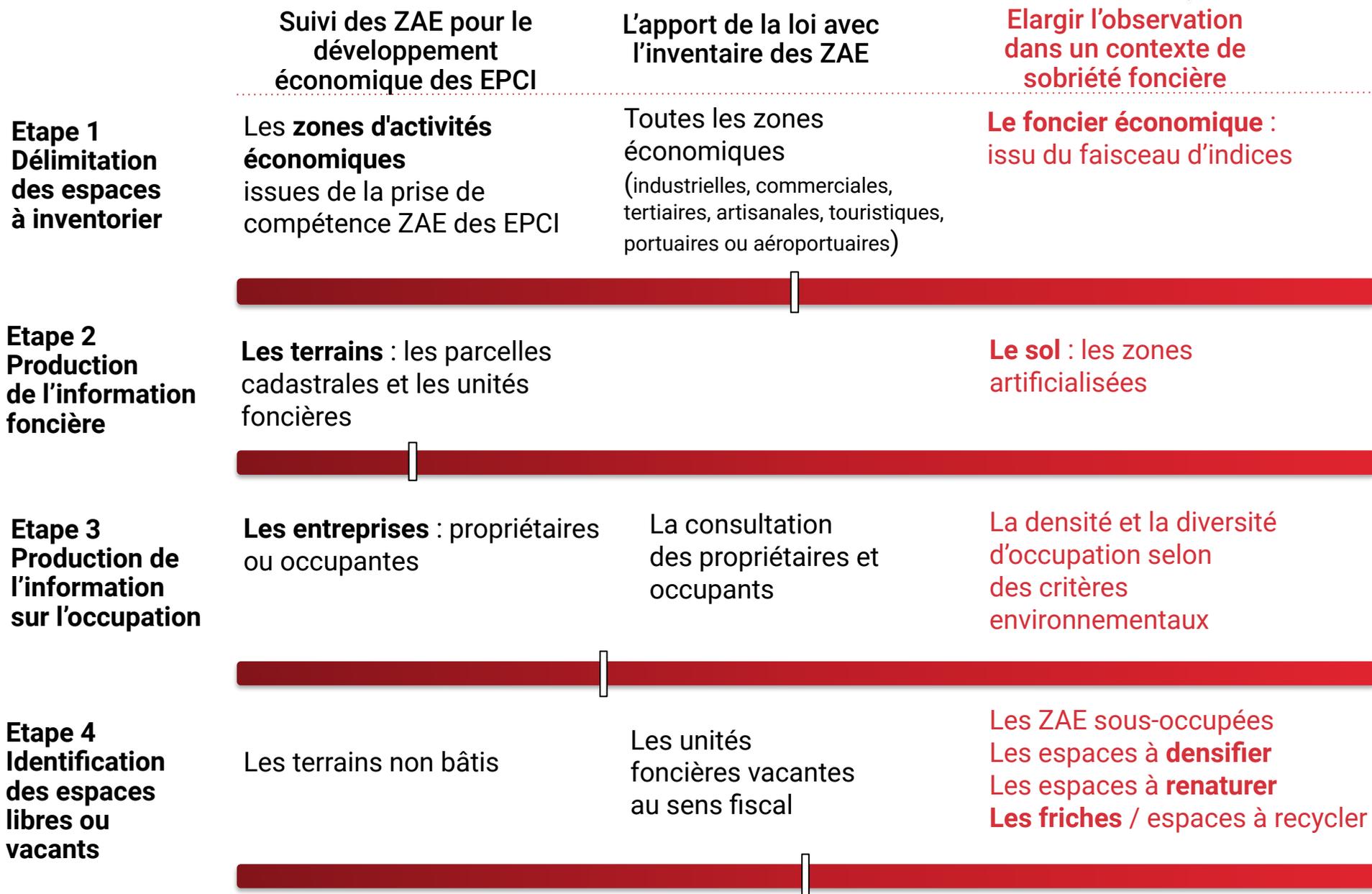
Recollement UF & Données fiscales

Définition des ZAE touristiques

–Avez-vous sollicité l'appui d'un prestataire extérieur? NON :**18** / OUI : **6**

–Disposez-vous d'une compétence SIG en interne? NON :**12** / OUI : **12**

Une procédure en 4 étapes



Un guide méthodologique pour vous accompagner

Note introductive : Connaître la loi

La loi Climat et Résilience, aménager sans artificialiser
Ce que dit l'article 220 : généralités
Composantes et calendrier : un engagement avant le 22 août 2022
Les objectifs
Inventorier une procédure en 4 étapes



Présentée au webinaire
du 30/03/22

Fiche N°1 : zone d'activité économique, comment la définir ?

Fiche N°2 : produire l'état parcellaire, la liste des propriétaires

Fiche N°3 : produire la liste des occupants

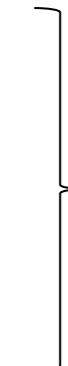


Notre séance du jour

Fiche N°4 : produire l'information sur la vacance fiscale

Fiche N°5 : pour aller plus loin : les indicateurs pour accompagner une trajectoire de sobriété foncière économique

Les limites de l'inventaire
Les observatoires du foncier et de l'habitat
D'autres indicateurs pour aller plus loin



Prochain et dernier
webinaire

Une séance participative

Votre avis est essentiel

utilisez Klaxoon

<https://app.klaxoon.com/join/XBQ2VBR>

Zone d'activité économique, comment la définir ?

Fiche n°1

Un inventaire dans le contexte d'aménager sans artificialiser

Quelques éléments de rappel

L'inventaire des zones d'activité économique s'inscrit dans une **démarche globale d'observation de l'artificialisation au service de la sobriété foncière**.

L'inventaire est **un outil** au service de la conciliation entre les objectifs de développement économique et de préservation du foncier.

Les EPCI ont tout intérêt à recenser **tous** les espaces à vocation économique de leur territoire et ce, quelle que soit leur vocation ou leur nature.

ZAE, une absence de définition juridique

Aujourd'hui, la zone d'activité économique est un objet géographique dénué de définition juridique.

Sa compréhension est à relier étroitement aux évolutions récentes des compétences des collectivités territoriales issues de la loi NOTRe.

- **Le prisme de la compétence des collectivités avec la Loi NOTRe**

Avant la loi NOTRe 7 août 2015

ZAE communales

ZAE d'intérêt
communautaire

*Gérées de plein droit par les métropoles
et communautés urbaines*

*EPCI sous condition de transfert
compétence préalable volontaire par les
communes*

ZAE, une compétence communautaire

Après la loi NOTRe : au 1^{er} janvier 2017

TOUTES les ZAE sont de compétence communautaire de plein droit

La compétence obligatoire de l'EPCI porte sur la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des ZAE.

Transfert de compétence aux communautés de communes et d'agglomération (en plus des métropoles et communautés urbaines)

La compétence porte sur l'ensemble des ZA industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

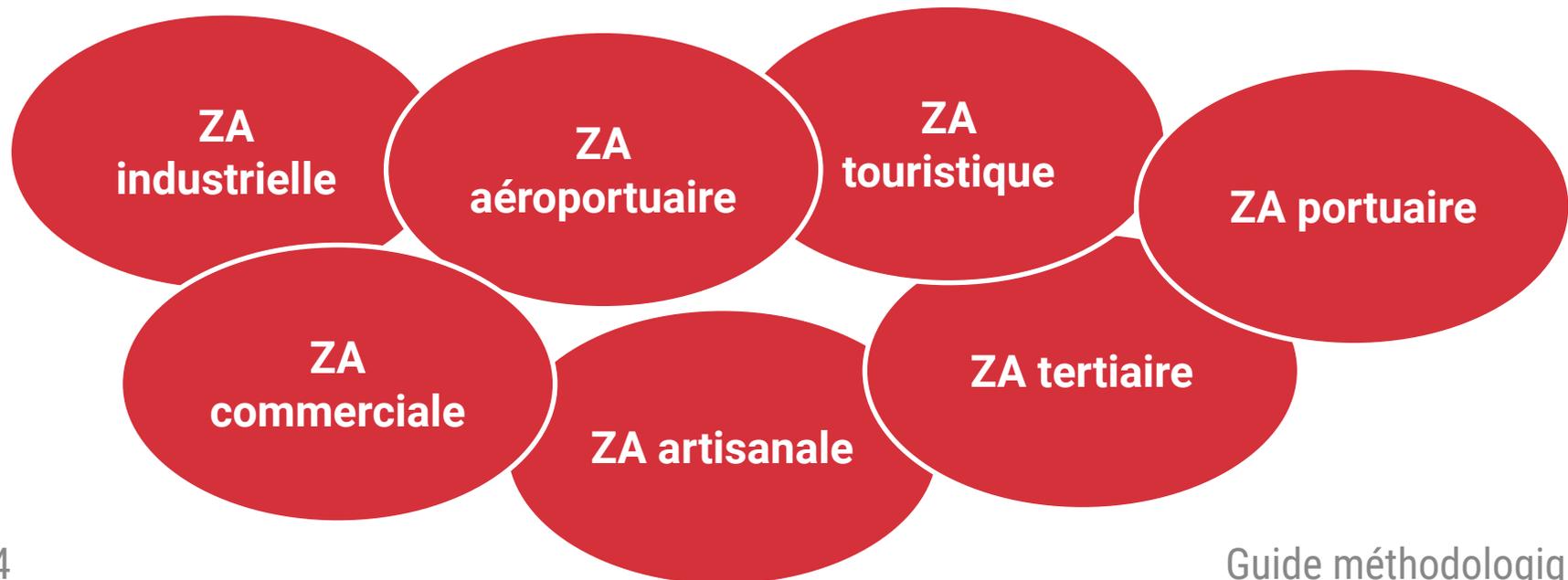
Ce sont aux intercommunalités de définir leurs ZAE (réponse ministérielle).

L'opportunité de l'inventaire

Une définition toujours floue avec la Loi Climat et Résilience

L'inventaire des ZAE peut être une **OPPORTUNITE** pour les EPCI :

- car il leur permet d'aller jusqu'au bout de leur prise de compétence en termes de ZAE,
- puisqu'ils doivent recenser **l'ensemble des zones d'activité économique de leur territoire et ce, quelque soit leur vocation.**



Définir la ZAE, le choix de chaque collectivité

A retenir

Les textes ne précisent ni le périmètre de la ZAE ni son objet précis, qui relèvent du choix de la collectivité compétente.

Des réponses ministérielles sont venues préciser que **la réalisation d'une ZAE** consiste à **aménager des terrains destinés à accueillir des entreprises**, à des fins économiques. Cette opération comprend donc par nature la réalisation des travaux nécessaires à la viabilisation et à l'aménagement de la zone.

ZAE et espace économique : qu'intègre l'inventaire ?

La méthode du faisceau d'indices : des critères à apprécier comme un ensemble

Depuis la loi NOTRe, la jurisprudence et la pratique nationale utilisent la méthode d'un faisceau d'indices pour caractériser une zone d'activité économique ou un espace économique.

Les critères du faisceau d'indices sont **cumulatifs** et **non obligatoires**.

Les démarches d'observation économique menées par les acteurs* de l'Aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne appliquent cette méthode pour identifier et recenser les espaces économiques.

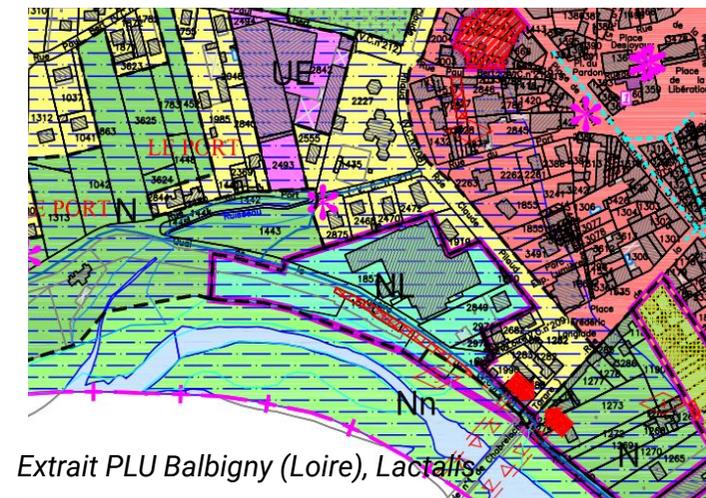
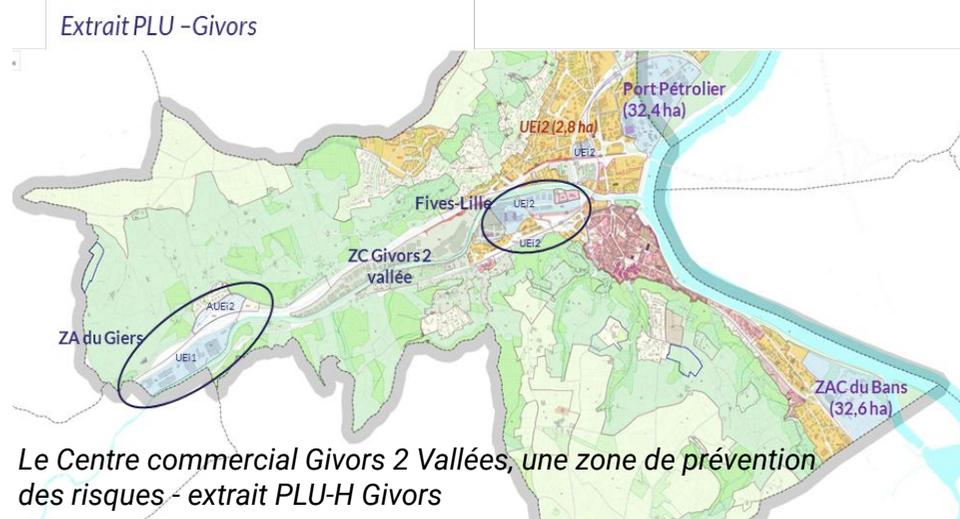
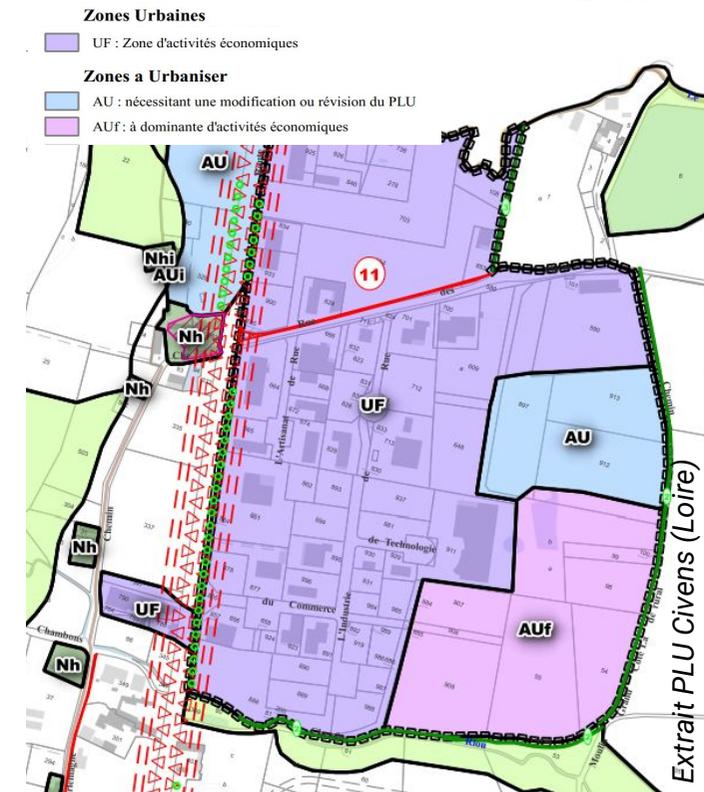
* Agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon, DDT(notamment 69), SM Scot Rives du Rhône, CD de l'Ain, certains EPCI...

ZAE et espace économique : qu'intègre l'inventaire ?



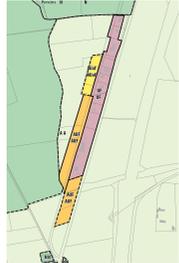
L'inventaire recense :

- A minima les ZAE où l'EPCI exerce historiquement ses compétences (**ZAE issues de la loi NOTRe**)
- L'ensemble des **zonages d'urbanisme à vocation économique** (espace économique existant)
- L'ensemble des zonages d'urbanisme à **destination économique future** (espace économique en projet avéré, exclusion des zones 2AU ?)
- **Des fonciers spécifiques**, c'est à dire des unités foncières accueillant exclusivement une ou des entreprises mais qui n'ont pas une inscription en économie au document d'urbanisme



ZAE et espace économique : qu'intègre l'inventaire ?

L'espace économique de l'inventaire a **au moins** une des caractéristiques suivantes :



A un **zonage économique** au règlement du PLU (espace actuel ou futur)



Accueille ou est à destination d'entreprises économiques **industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale, touristique, portuaire, aéroportuaire, logistique**



Est un **ensemble foncier** délimité géographiquement



Est issue d'une **volonté publique** passée, actuelle ou future de développement coordonné



A été initiée, créée et aménagée par un **maître d'ouvrage public**



A une **cohérence d'ensemble** en termes d'aménagement

ZAE et espace économique : qu'intègre l'inventaire ?

Des espaces économiques exclus du faisceau d'indices mais qui pourraient intégrer l'inventaire :

- Les ZAE qui se sont constituées « **de fait** » sur la base du droit des sols, mais sans aménageur ou opérateur (les zones historiques),
- Les espaces économiques initiés, réalisés ou projetés par des promoteurs ou des investisseurs **privés**,
- Les **fonciers économiques exclusifs** même si leur inscription au document d'urbanisme est autre
 - Les espaces **mono-entreprise** ou établissements isolés : dont le terrain a été viabilisé par un aménageur privé ou public ou à proximité d'autres terrains à aménager -> *JST Transformateurs (Lyon), Iveco Bus à Annonay,*
 - Les espaces autorisant les activités économiques productives ou commerciales **au sein des zones urbaines** (ou en continuité) -> *quartier La Rivière à St Etienne, quartier La Part Dieu à Lyon,*
 - Les **fonciers spécifiques** -> *Centrale nucléaire de Saint-Alban, centrale photovoltaïque au sol d'Arras - Ozon*



Recenser les espaces économiques, et en pratique, comment ça marche?

L'opportunité d'un tronc commun à l'échelle de l'AMELYSE

Le recensement des espaces économiques nécessite de construire un **outil informatique**.

Afin de faciliter la transmission aux SM Scot, il est judicieux de s'entendre sur un **contenu** et un **livrable homogène (un tronc commun)** à l'échelle de l'inter-Scot.

A terme et au-delà de la réponse à la loi, cet outil pourrait aboutir à un **observatoire de l'économie et/ou du foncier économique plus partagé** permettant d'aboutir à des actions de planification ou de développement économique.

Phase 1 : Identifier les sources de données mobilisables

Les **observatoires** des acteurs économiques/partenaires des territoires -> Agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon, l'OZAR de la DDT69, Conseil Départemental de l'Ain, le SM du Scot des Rives du Rhône, le SM Scot Nord Isère, OFPI, UrbanSimul' CEREMA....

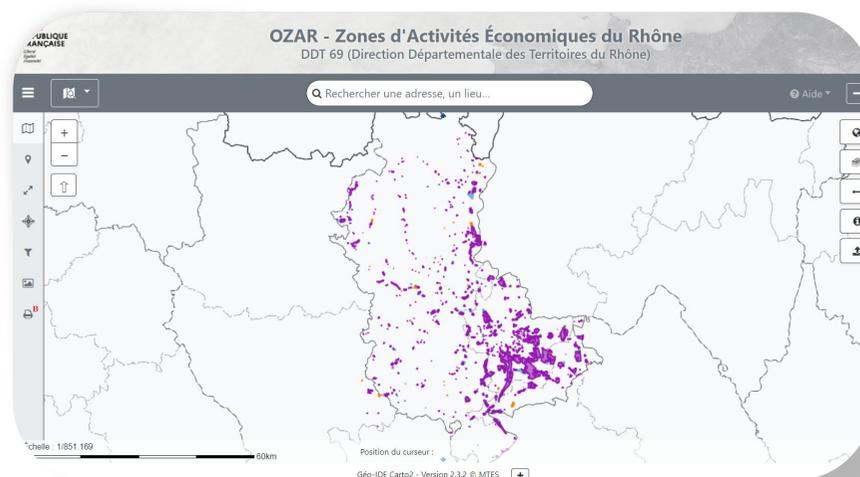
Le **zonage** économique des documents d'urbanisme -> PLU, PLUi, cartes communales

Les **arrêtés de transfert** des zones d'activités pris par les EPCI après la loi NOTRe (si existants)

Les **photographies aériennes** -> IGN BD Ortho



<https://www.epures.com/index.php/ressources/e-observ>



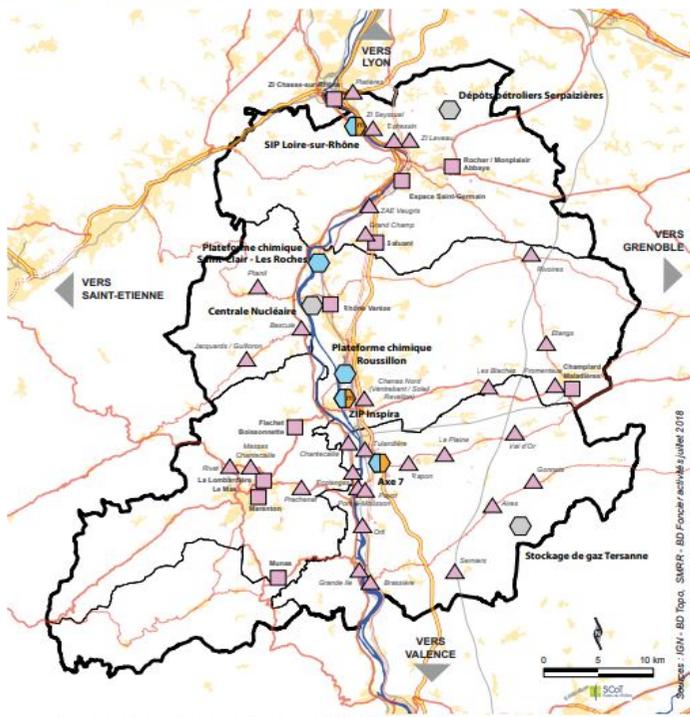
<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ad15903f-2241-438d-af51-1cd8f035d94c>



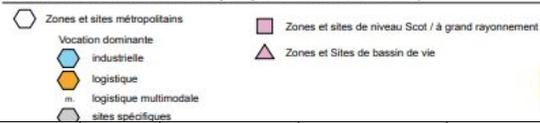
<https://www.urbalyon.org/fr/taxonomy/term/49>

Phase 3 : Construire les champs du tronc commun, la fiche d'identité de la ZAE

PRINCIPAUX SITES ET ZONES D'ACTIVITÉS DES RIVES DU RHÔNE (2020 - 2040)
hors zones locales



Niveau des zones et sites économiques (hors zones et sites locaux)



- Numéro de ZAE (Identifiant unique)
- Nom de la ZAE,
- Code INSEE de la commune,
- **Surface** brute (surface cadastrale),
- Surface bâtie au sol,
- **Vocation** dominante,
- Nom de l'EPCI
- Nom du Scot
- Date de mise à jour

insee_actu	objectid	epci	scot	commune	nom	codesae	typezone	surface bâtie (ha)	surface non bâtie (ha)	Total surface (ha)
42010	2506	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Avezieux	Scierie	CCFE	Espace économique inséré dans le tissu urbain	0,416	0,042	0,46
42010	366	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Avezieux	Le Bouchet	CCFE	Zone communautaire	1,678	0,384	2,06
42011	4507	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	extension Chanlat	CCFE	Autre zone d'activité	0,000	2,918	2,92
42011	1695	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	Boulevard de la Tuilerie	CCFE	Espace économique inséré dans le tissu urbain	0,722	0,747	1,47
42011	3307	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	Lactalis	CCFE	Espace économique inséré dans le tissu urbain	1,065	0,028	1,09
42011	1694	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	Zone commerciale Carrefour Market	CCFE	Zone commerciale	1,038	0,571	1,61
42011	356	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	ZAIN de Balbigny	CCFE	Zone communautaire	22,975	52,954	75,93
42011	1693	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	ZA de Chanlat	CCFE	Zone communautaire	1,629	2,975	4,60
42011	2908	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Balbigny	ZA de la Grande Usine	CCFE	Zone communautaire	7,017	0,680	7,70
42013	2507	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Bellegarde-en-Forez	ZA de Bellegarde	CCFE	Autre zone d'activité	1,513	0,147	1,66
42013	363	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Bellegarde-en-Forez	Les Vorzines	CCFE	Zone communautaire	1,679	2,350	4,03
42041	360	CC de Forez-Est	SCOT SUD LOIRE	Chambéon	Canal	CCFE	Autre zone d'activité	3,439	5,213	8,65

Source epures, SAE Forez Est

Pour aller plus loin, un exemple de tronc commun standardisé : l'observatoire de Bourgogne Franche Comté ([AER-BFC](#))

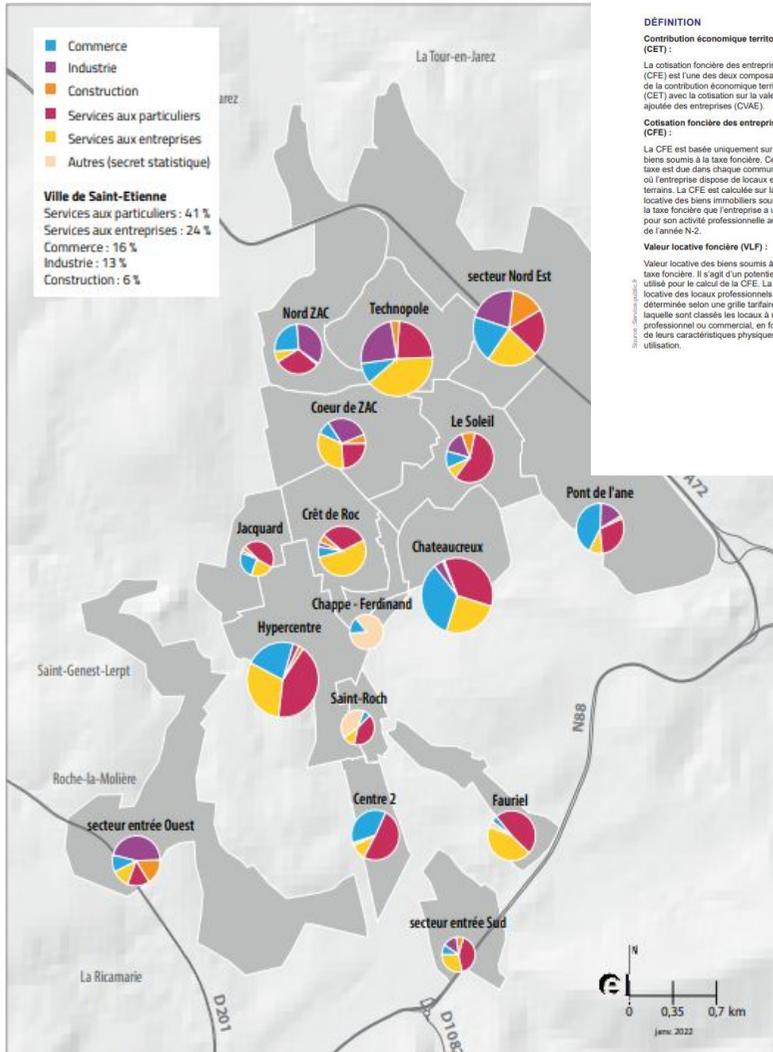
Phase 4 : Adosser une observation économique aux inventaires

FISCALITÉ

Fiscalité

CONTRIBUTION FISCALE ANNUELLE MOYENNE 2017-2020

RÉPARTITION DES EFFECTIFS SALARIÉS PRIVÉS SELON LE SECTEUR E



Source : Accos-Urssaf, traitement epures

DÉFINITION

Contribution économique territoriale (CET) :

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est l'une des deux composantes de la contribution économique territoriale (CET) avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Cotisation foncière des entreprises (CFE) :

La CFE est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'entreprise dispose de locaux et de terrains. La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2.

Valeur locative foncière (VLF) :

Valeur locative des biens soumis à la taxe foncière. Il s'agit d'un potentiel fiscal utilisé pour le calcul de la CFE. La valeur locative des locaux professionnels est déterminée selon une grille tarifaire dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial, en fonction de leurs caractéristiques physiques ou leur utilisation.

21,5 M€
DE CET PERÇUE PAR AN

11 %
DES COTISATIONS PERÇUES
DANS L'ENSEMBLE DES SITES

DONT CFE
11,2 M€

DONT CVAE
10,3 M€
(hors 2020)

COTISATIONS PERÇUES
16 387 €/ha

VALEUR LOCATIVE
FONCIÈRE MOYENNE
29 149 €/ha

Source : Accos-Urssaf, traitement epures
VLF 2017-2020

Année de création de la zone

Typologie de la zone (*communautaire, dans le tissu urbain, en projet...*)

Cycle de vie de la zone (*développement, maturité, déclin*)

Accessibilité (*mode doux, VL, fréquence, distance, présence*)

Taux de remplissage

Nombre d'établissements au global -> *Sirene, Diane+, Accos-Urssaf*

Nombre d'emplois au global -> *Sirene, Diane+, Accos-Urssaf*

Bâti vacant en m² (en lien avec la fiche 4)

Foncier disponible et programmation (en lien avec la fiche 5)

Sources : epures, Observatoire de l'économie et urbalyon, observation des sites du Schéma d'accueil des entreprises

Phase 5 : la transmission aux Syndicats Mixtes de Scot, le livrable

- A minima, un **tableau informatique** au format Excel...
- ... mais la construction d'un SIG, par les EPCI et leur partenaires, semble la solution la plus appropriée (livrable géographique et cartographique)
- Un livrable adaptable selon les moyens et les outils des EPCI
- Un livrable à construire entre les EPCI et les SM Scot

Produire l'état parcellaire et la liste des propriétaires

Fiche n°2

Fiche n°2: Rappel de l'article de loi

« 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 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. » ;

Quelques définitions

Etat parcellaire : liste des parcelles cadastrales composant une même unité foncière

Unité foncière (*droit de l'urbanisme*) : ensemble de parcelles cadastrales contiguës (formant un îlot d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à la même indivision ou à une même copropriété

Propriétaire (*code civil*) : possesseur (personne physique ou morale) d'une unité foncière

Surface (*aucune référence précisée dans la loi*) : Addition des surfaces cadastrales des parcelles composant l'unité foncière



Source des informations : la DGFIP

- Plan Cadastral Informatisé
- Fichiers fonciers enrichis (Cerema - Urbansimul)

Le Plan Cadastral Informatisé

L'information sur les parcelles et leurs propriétaires est issue du cadastre et en accès libre, y compris pour un usage sous SIG

Le plan cadastral est géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

C'est un assemblage d'environ 600 000 feuilles ou planches représentant chacune une section ou une partie d'une section cadastrale.

Le Plan Cadastral Informatisé existe sous la forme de **deux produits complémentaires** :

- Le **PCI Vecteur** regroupe les feuilles qui ont été numérisées et couvre l'essentiel du territoire. **34 700 communes** sont couvertes par le PCI Vecteur
- Le **PCI Image** regroupe les feuilles qui n'ont été que scannées, et complète la couverture.

Mise à disposition

Les données sont mises à disposition de deux manières :

- En **téléchargement direct** à la **feuille** ou en **archive départementale**. Ce sont ces URL qu'il faut utiliser si vous souhaitez **automatiser la récupération des données** et **bénéficier des meilleures performances**.
- Via un outil en ligne pour les **archives communales**. Les données sont alors produites à la volée.

Le lien de téléchargement :

<https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>



Les Fichiers Fonciers enrichis (Majic*)

Depuis 2009, le Cerema retraite, géolocalise et enrichit les Fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministère en charge du Logement, des services de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), afin de permettre aux **acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines** et comparables sur leur territoire.

Les Fichiers fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. **Ils permettent de visualiser les unités foncières recomposées par le CEREMA.**

La base est disponible sous forme de millésimes via deux produits :

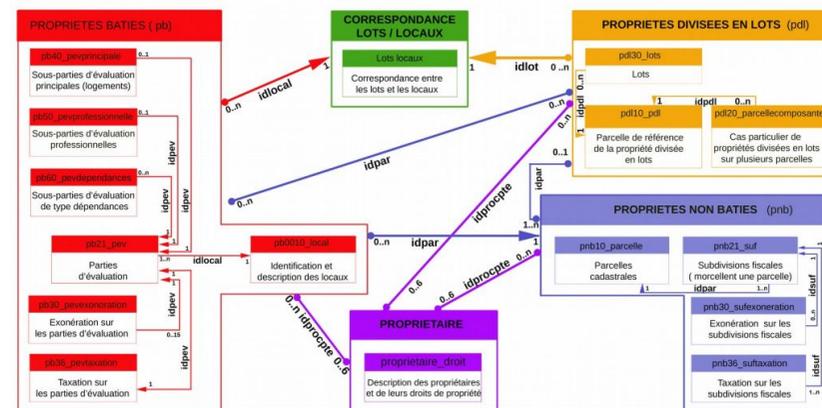
- les tables principales
- les tables agrégées (tables communales, carroyages, etc.).

Le lien de téléchargement :

<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/fichiers-fonciers>

Un outil national de consultation : UrbanSimul

<https://urbansimul.cerema.fr/>



Les Données DGFIP (fichiers fonciers et fiscaux) mobilisables directement par les collectivités

Le lien de connexion au portail :

<https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail/accueilAM.pl>

*Majic (Mise à jour des informations cadastrales)
est l'ancienne appellation des fichiers fonciers

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?

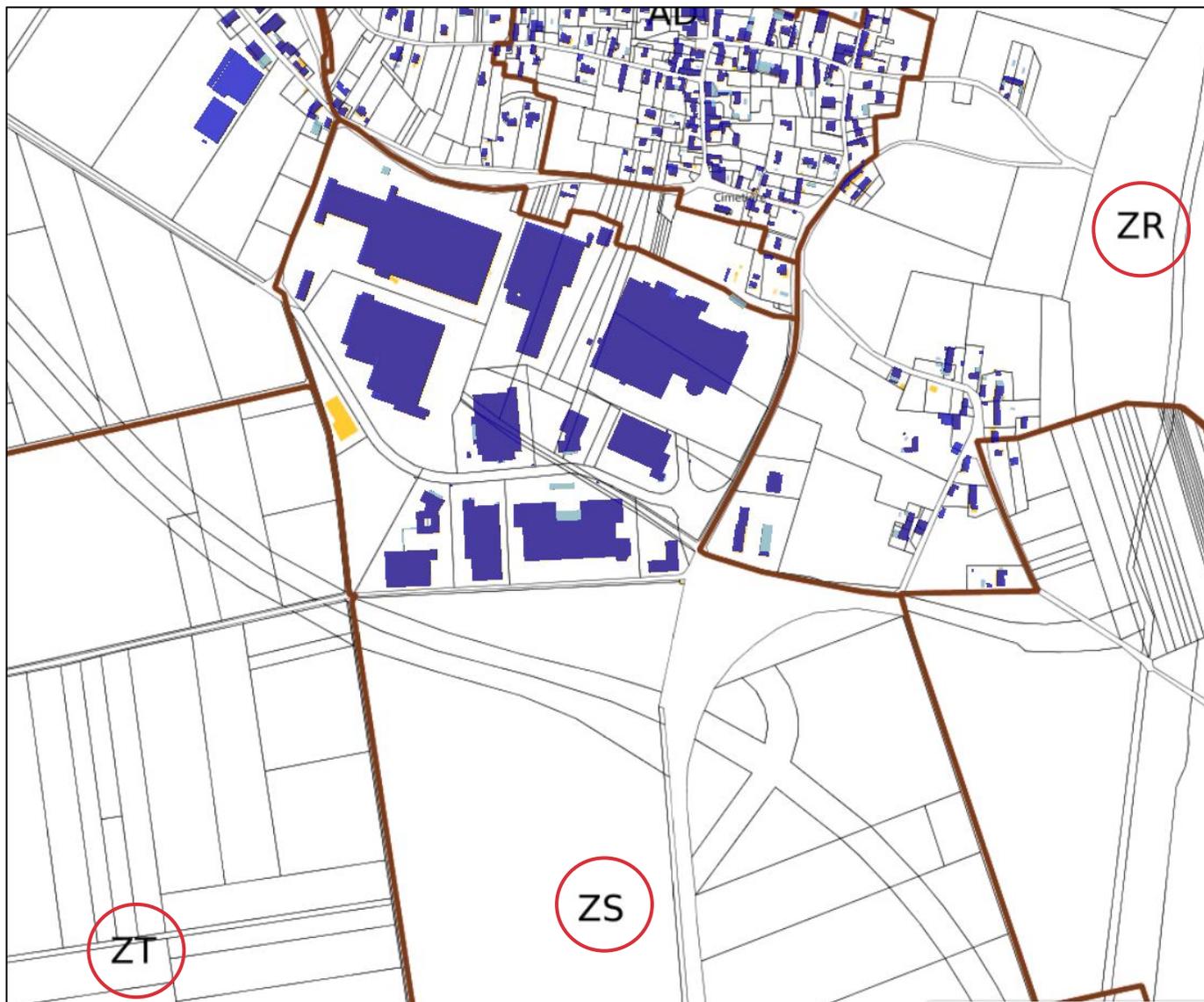
L'utilisation d'un système d'information géographique facilitera la capitalisation et l'extraction des données

En repartant des polygones tracés pour la définition des zones d'activités (cf. Fiche n°1)

On affiche les parcelles cadastrales et les unités foncières de chaque zone d'activités

Pour chaque Unité foncière, on effectue l'extraction des identifiants des UF, des parcelles cadastrales, des propriétaires et des surfaces

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



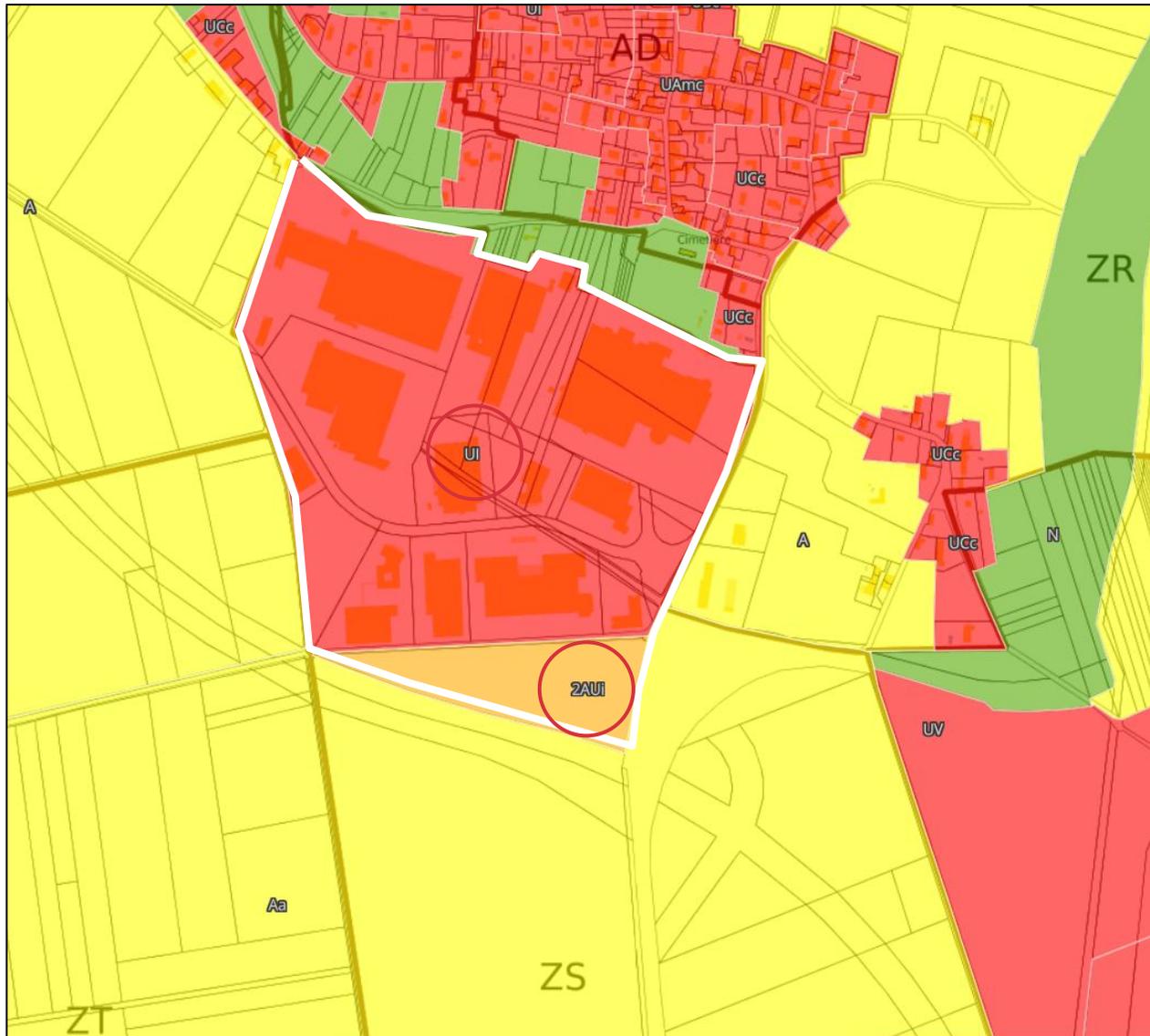
Zone de Satolas Green
Pusignan

Représentation du Plan
Cadastral Informatisé

- Section
- Parcelle
- Bâti

○ Identifiant de
section cadastrale

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



Zone de Satolas Green
Pusignan

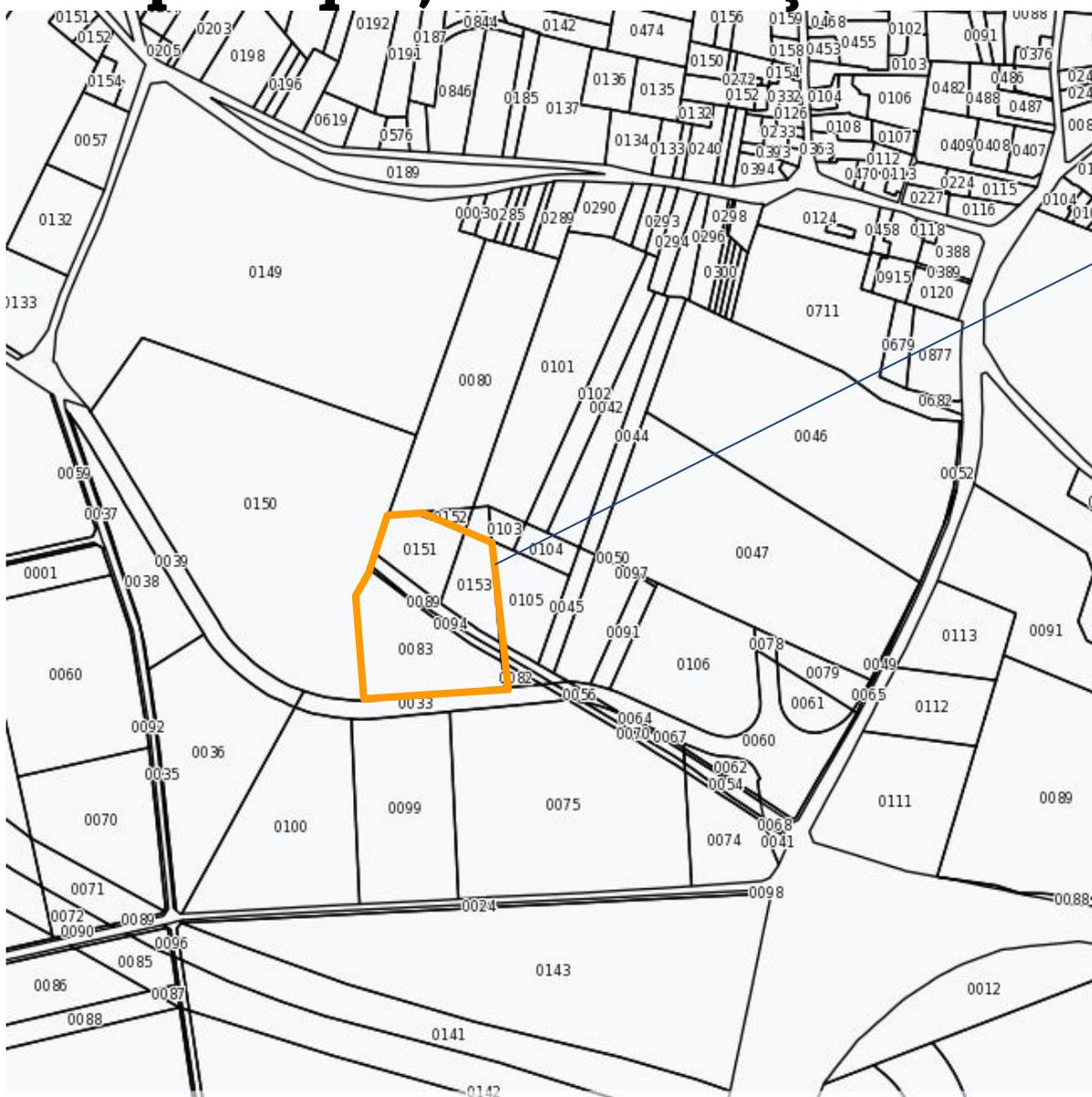
Délimitation de la zone
d'activité selon les
zonages PLU...

Dans ce cas :

- Ui
- 2AUi

 Zonage au
Règlement du PLU

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



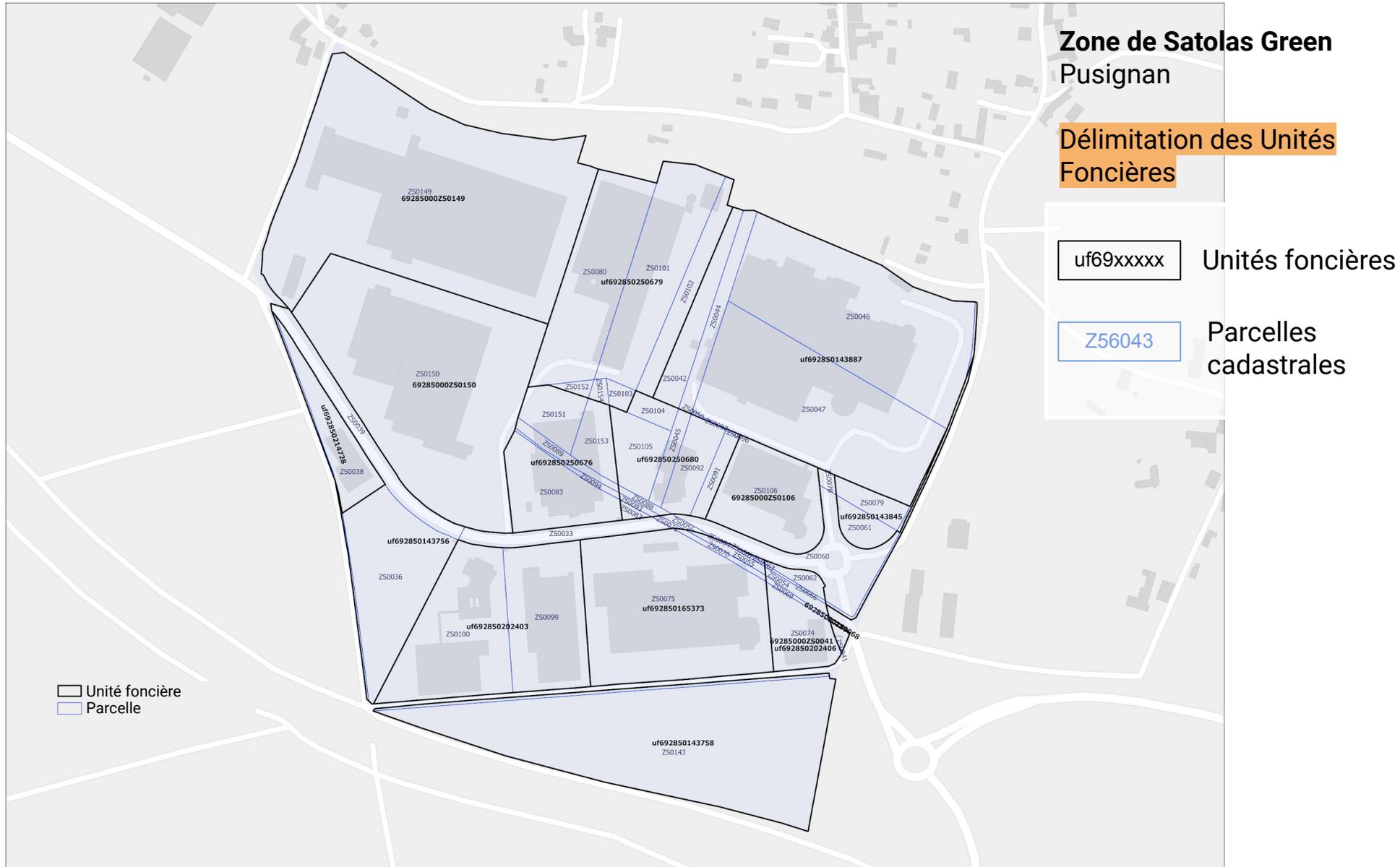
**Zone de Satolas Green
Pusignan**

**Reconstitution des
Unités Foncières**

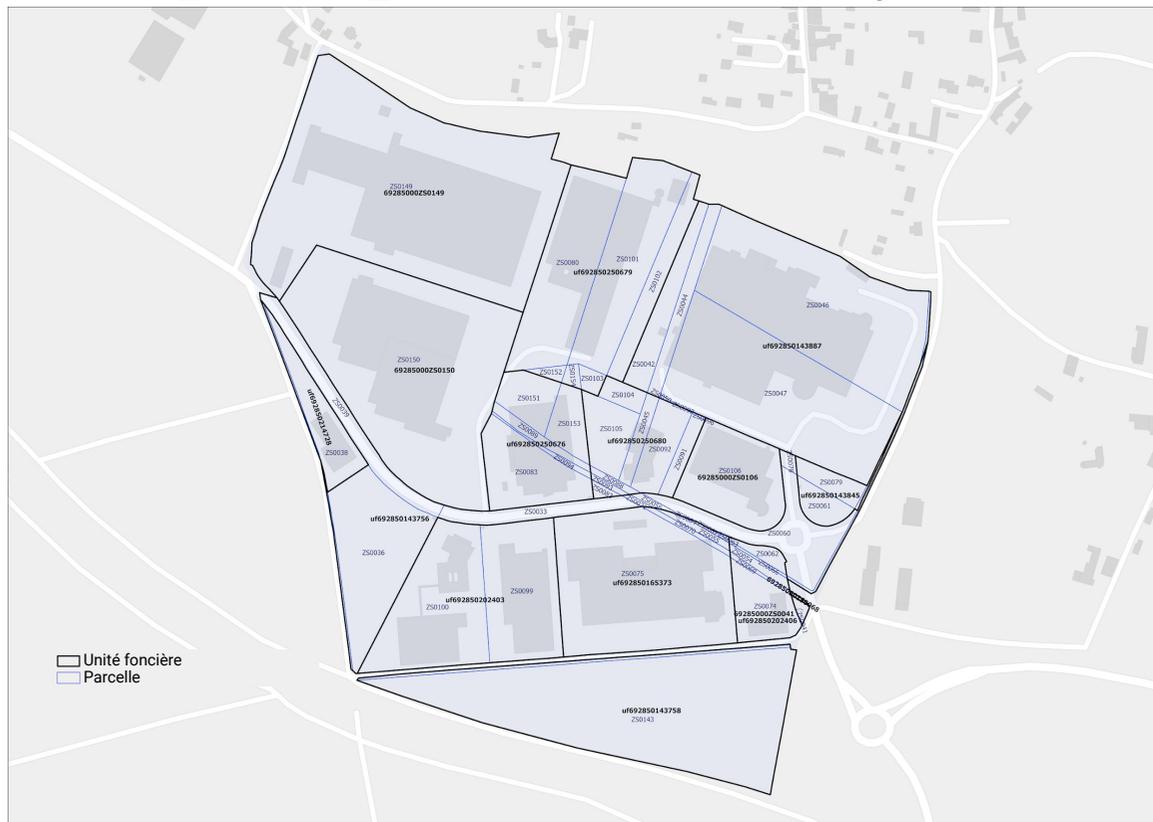
En regroupant les parcelles cadastrales contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire (cela peut-être une copropriété)

Affectation d'un identifiant unique aux unités foncières ainsi reconstituées

Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?



**Zone de Satolas Green
Pusignan**

Produire l'état parcellaire

uf69xxxxx

Unités foncières

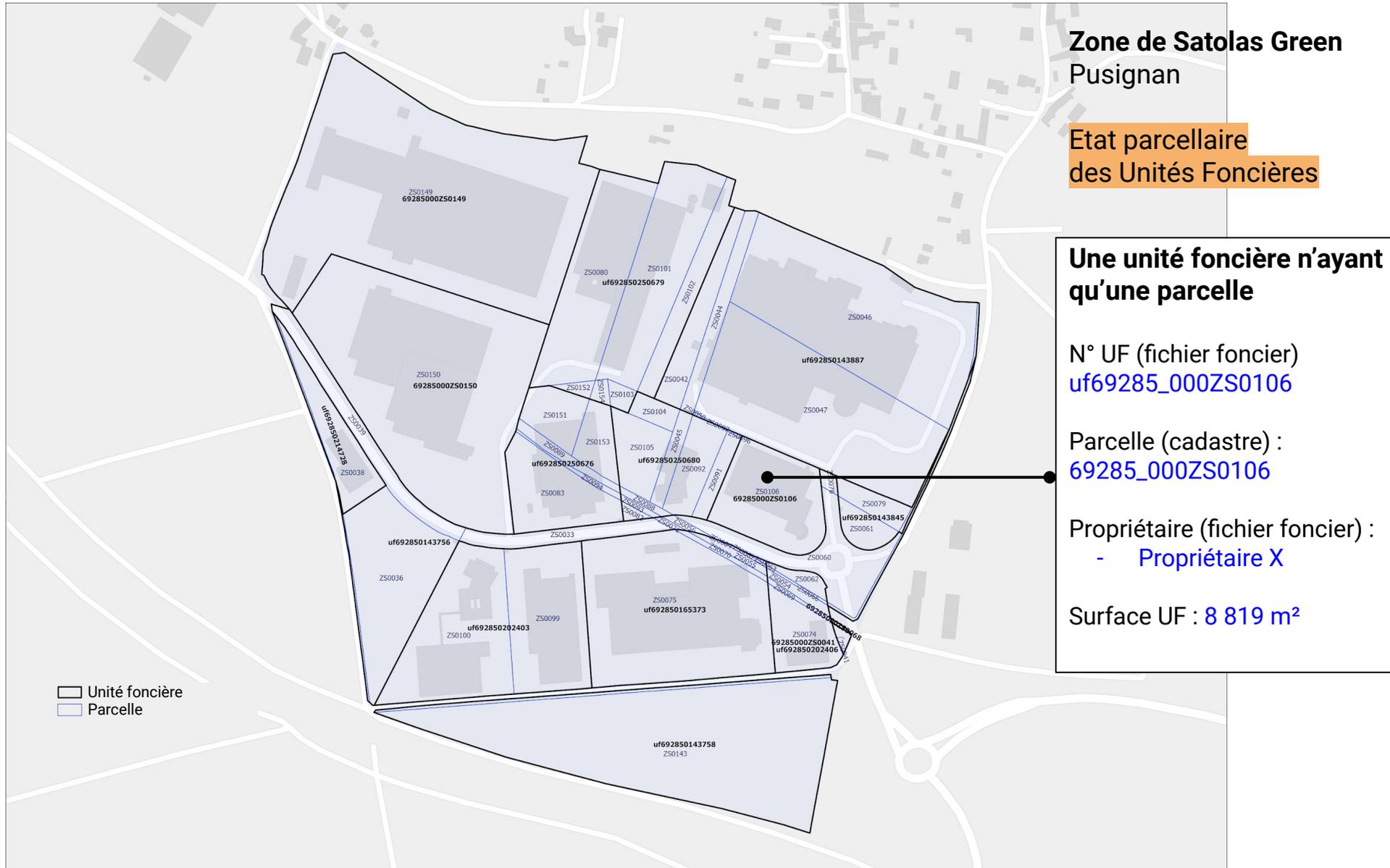
Z56043

Parcelles cadastrales

Parcelle	Unite-fonciere	Idsection	idvoie	numvoie	voie	libvoie	Depcom	Commune	Surf	cgrnumdxtxt	Catégorie propriétaire	source_geo
69285000ZS0033	uf692850143756	69285000ZS	69285B015	043		COMMUNAUX DE CHAPULAY	69285	PUSIGNAN	2751 SOLS		COMMUNE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0036	uf692850143756	69285000ZS	69285B015	043		COMMUNAUX DE CHAPULAY	69285	PUSIGNAN	11789 TERRES		COMMUNE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0038	uf692850214728	69285000ZS	69285B015	043		COMMUNAUX DE CHAPULAY	69285	PUSIGNAN	4522 SOLS		INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0039	uf692850143756	69285000ZS	69285B015	043		COMMUNAUX DE CHAPULAY	69285	PUSIGNAN	4027 SOLS		COMMUNE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0041	69285000ZS0041	69285000ZS	69285B015	043		COMMUNAUX DE CHAPULAY	69285	PUSIGNAN	249 SOLS		INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0042	uf692850143887	69285000ZS	69285B044	043		TERRES DES ROCHES	69285	PUSIGNAN	3875 SOLS		SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0044	uf692850143887	69285000ZS	69285B044	043		TERRES DES ROCHES	69285	PUSIGNAN	2575 SOLS		SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0045	uf692850250680	69285000ZS	69285B044	043		TERRES DES ROCHES	69285	PUSIGNAN	1390 SOLS		INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0046	uf692850143887	69285000ZS	692850210	043	IMP	GUTEMBERG	69285	PUSIGNAN	24916 SOLS		SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0047	uf692850143887	69285000ZS	69285B044	043		TERRES DES ROCHES	69285	PUSIGNAN	23460 SOLS		SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0050	uf692850143887	69285000ZS	69285B044	043		TERRES DES ROCHES	69285	PUSIGNAN	39 SOLS		SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	PCI DGFI 2021-07-01
69285000ZS0054	uf692850202406	69285000ZS	69285B044	043		TERRES DES ROCHES	69285	PUSIGNAN	555 TERRAINS A BATIR		SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	PCI DGFI 2021-07-01

Source : DGFI, Fichiers fonciers, juillet 2021, Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Inventorier les unités foncières, cas n°1 : Les unités foncières mono-parcellaire

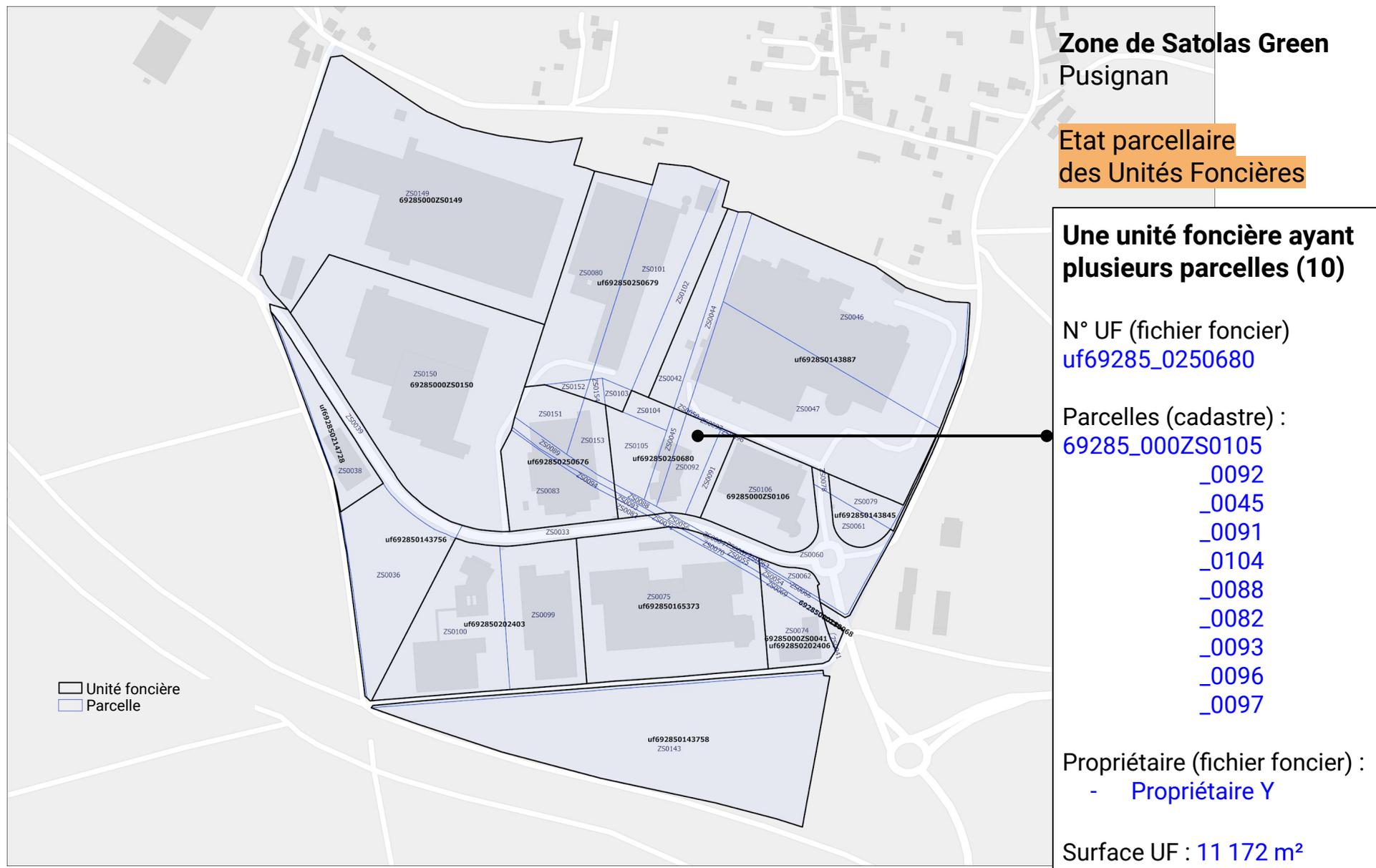


Inventorier les unités foncières, cas n°2 :



Les unités foncières avec plusieurs parcelles

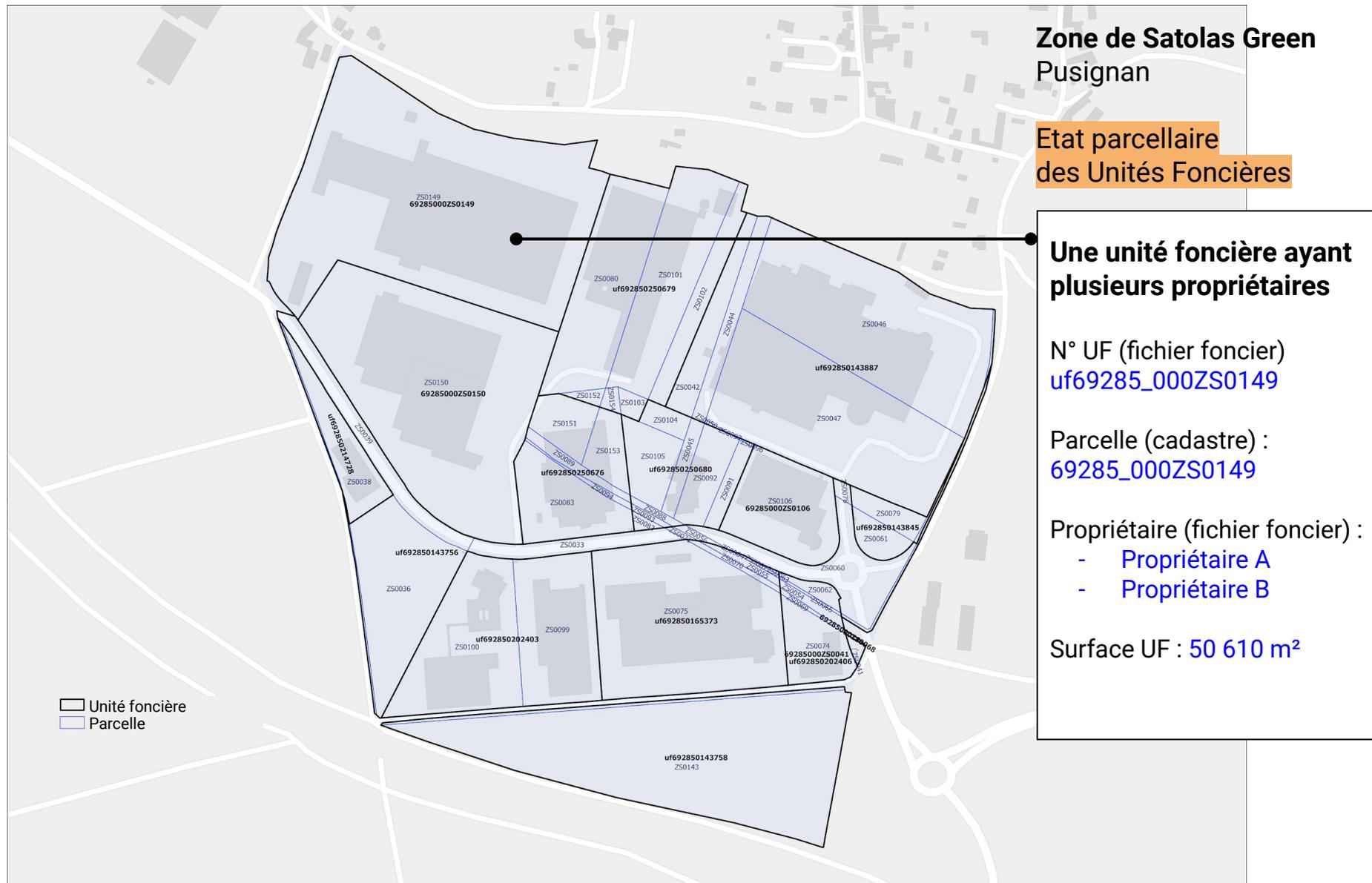
Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne



Source : DGFiP, Fichiers fonciers, juillet 2021, Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

guide méthodologique fiche n°2

Inventorier les unités foncières cas n°3 : La multipropriété d'une unité foncière



Produire l'état parcellaire des unités foncières, et en pratique, comment ça marche?

Le tableau final de l'état parcellaire des unités foncières pourra se présenter ainsi :

Identifiant unique ZA	Identifiant UF (fichier foncier)	Identifiant UF (Urbansimul)	Identifiant Parcelles	Propriétaires	Surface UF	
cf. fiche 1	69285000ZS0106	29548628	69285_000ZS0106	X	8 819 m ²	
	692850250680	50364380	69285_000ZS0105 _0092 _0045 _0091 _0104 _0088 _0082 _0093 _0096 _0097	Y	11 172 m ²	
	69285000ZS0149	29548638	69285_000ZS0149	A_B	50 610 m ²	



Produire la liste des occupants

Fiche n°3

Rappel de l'article de loi

« 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 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. » ;

Quels sont les occupants ?

Occupants de la ZAE : personne (physique ou morale) faisant usage des locaux

La loi ne précise pas s'il s'agit des entreprises qui figurent dans les fichiers fiscaux liés à la CFE (qu'elles soient exonérées ou assujetties)

4 sources d'informations :



- Les entreprises du Fichier Sirène de l'Insee et/ou Fichier Diane +
- Les entreprises du Fichier des chambres consulaires
- Les entreprises du Fichier de rôle de la CFE
- Les entreprises recensées lors de l'Enquête terrain

NB : en principe, tout professionnel est redevable de la cotisation foncière des entreprises (CFE). La distinction entre redevables et non redevables tenant au caractère professionnel de l'activité. Dans le cas de la location, c'est bien le locataire occupant qui est redevable de la CFE.

Quel niveau de fiabilité de l'information sur les occupants et leur localisation dans les différents fichiers ?

Inventorier les occupants, et en pratique, comment ça marche?

L'utilisation d'un système d'information géographique facilitera la capitalisation et l'extraction des données

En repartant des polygones tracés pour la définition des zones d'activités (cf. Fiche n°1)

On utilise, par exemple, le fichier Sirene ou Diane+ géocodé

On extrait la liste des Siret et Noms d'établissements pour les points de géocodage à l'intérieur du polygone

Il peut y avoir plusieurs établissements dans la même unité foncière ou dans un bâtiment / Un même établissement peut aussi occuper plusieurs unités foncières ou bâtiments

Le Fichier Sirene géolocalisé

Système Informatique pour le Répertoire des ENTreprises et des Etablissemements, INSEE



Les données concernent le géocodage des établissements (coordonnées X,Y) avec leur géoréférencement dans les zonages infra-communaux (IRIS, QPV, ZUS, ZFU, QVA, voir la documentation associée).

- Le fichier correspond aux établissements dont les données sont diffusables et présents dans la base au 1er du mois.
- Actualisation mensuelle : Il est mis en ligne le 21 du mois avec les informations géographiques suivantes : siret, coordonnées (X,Y), code commune, variables de qualité de la géolocalisation, positionnement dans les zonages (IRIS, QPV, ZUS, ZFU, QVA).
- La géolocalisation est réalisée par une application de géocodage automatique développée à l'Insee. Celle-ci est adossée à un référentiel d'adresses géolocalisées construit à partir du Répertoire d'Immeubles Localisés (RIL), qui intègre les coordonnées géographiques des adresses positionnées à l'accès du bâtiment pour les besoins du Recensement de la Population dans les communes de plus de 10 000 habitants, et de la géolocalisation des parcelles cadastrales.
- La géolocalisation des établissements actifs de 200 salariés ou plus a été systématiquement vérifiée par des gestionnaires de reprise de géolocalisation, ainsi que celle des établissements de 20 à 199 salariés pour lesquels la géolocalisation automatique est incertaine.

Le fichier sirene fourni par L'INSEE nécessite un retraitement avant de pouvoir être utilisé :

- Suppression des entreprises radiées par croisement avec les information du BODAC
- Suppression des SCI et autres inscriptions d'entreprises hors champ

Il est souvent nécessaire de rechercher des compléments d'information afin de compléter les éléments d'adressage présents dans le fichier.

Liens de téléchargement :

Fichier d'information sur le géocodage :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/geolocalisation-des-etablissemements-du-repertoire-sirene-pour-les-etudes-statistiques/>

Fichier stock des établissements :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-sirene-des-entreprises-et-de-leurs-etablissemements-siren-siret/#resources>

Le Fichier Diane+



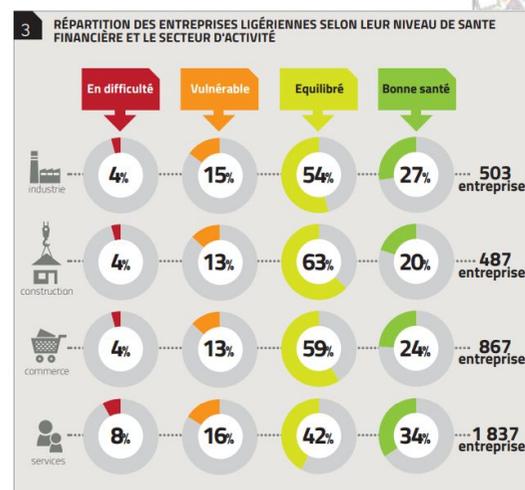
Diane porte sur l'ensemble des entreprises françaises ayant publié leurs comptes annuels auprès des greffes des tribunaux de commerce :

- Avec l'ensemble de données signalétiques, financières et économiques collectées par Ellisphere.
- L'information relative aux comptes et bilans des sociétés est disponible sur une période de dix ans.
- La mise à jour des informations de Diane est quotidienne ou hebdomadaire selon leur type.

Outil d'analyse financière, les informations sur les entreprises sont plus détaillées que dans le fichier Sirene
L'application permettant l'exploitation du fichier est payant

Lien de présentation :

<https://www.bvdinfo.com/fr-fr/-/media/ brochure-library/diane.pdf>



Source epures, observatoire de l'économie

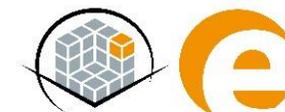
Les Fichiers consulaires

Les informations provenant du Centre de Formalités des Entreprises, permettent aux chambres de commerce et d'industrie et aux chambres de métier et d'artisanat de tenir à jour leur "Fichier Consulaire" : - répertoire des établissements ressortissants.

Les chambres consulaires doivent ensuite réaliser le géocodage du fichier avant mise à disposition.

Certaines entreprises ne sont pas ressortissantes des chambres consulaires (établissements publics, professions libérales, certains auto-entrepreneurs...)
L'accès aux fichiers nécessite un accord partenarial et/ou une prestation des services de la chambre

Le rôle de la CFE



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Les rôles de la CFE de la DGFIP sont les fichiers transmis par la DGFIP aux communes et intercommunalités. Ils portent sur les cotisations payées par les entreprises au titre de l'usage de biens (locaux ou terrains) pour leur activité professionnelle (contribution foncière des entreprises).

Ce fichier reprend une partie des informations des fichiers fonciers (dont la **parcelle cadastrale** recevant l'information de l'unité foncière où se situe le local).

Il comprend aussi le **numéro SIREN** de l'entreprise, la valeur locative des locaux.

Son **mode de calcul** utilise la valeur locative des locaux passibles de taxe foncière et un taux définit localement. 38 catégories de locaux professionnels sont utilisées par l'administration fiscale.

L'ensemble des entreprises est assujetti à la CFE. A l'image de la taxe professionnelle qu'elle remplace pour partie, il existe **un grand nombre de cas d'exonération de la CFE** comme un chiffre d'affaires ou une recette inférieure à 5 000 €, l'année de création d'une entreprise. Les entreprises exonérées sont présentes dans les rôles de CFE avec un montant de cotisation à 0. En France, 5 millions d'entreprises sont imposables mais seulement 3,5 millions sont redevables de la CFE en 2021

Lien de connexion au portail de la gestion publique :

<https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail/accueilAM.pl>

Autres liens d'information utiles, le bulletin officiel des finances publiques :

<https://bofip.impots.gouv.fr/>, le détail du mode de calcul de la CFE

https://gitlab.adullact.net/dgfip/cotisation_fonciere_entreprises

i

A la lettre, la cotisation foncière des entreprises (CFE) est due par les **entreprises** et les **personnes physiques** qui exercent à **titre habituel** une activité professionnelle **non salariée** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, **quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition** (les micro-entreprises sont donc concernées par cette cotisation dans les conditions de droit commun).

Selon l'article 1473 du code général des impôts (CGI), la cotisation foncière des entreprises (CFE) est établie dans **chaque commune où le redevable dispose de locaux ou de terrains affectés à son activité professionnelle**. La taxe est donc due dans toute commune **où un redevable utilise des installations** entrant dans le champ d'application d'une taxe foncière, qu'elles constituent **le siège social de l'entreprise ou le lieu d'exercice** effectif de son activité.

L'enquête Terrain

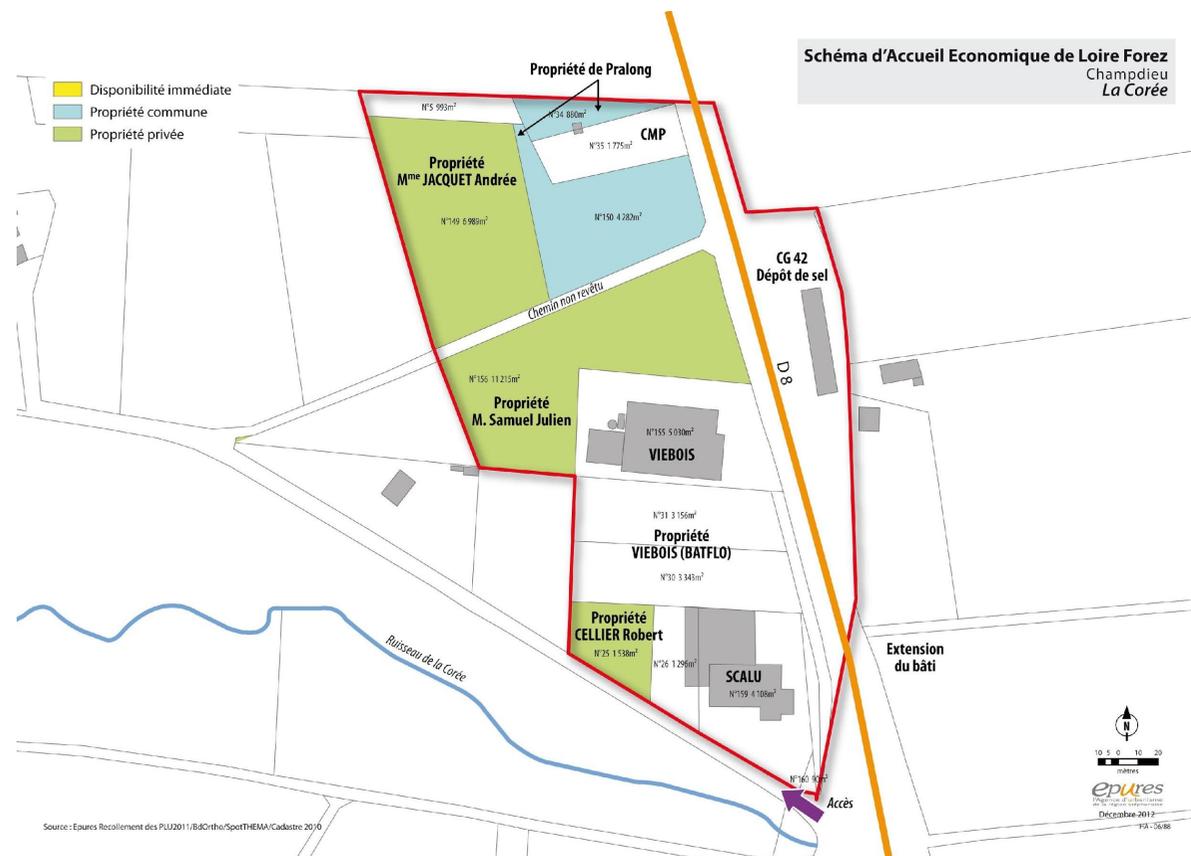
A partir de la connaissance
des services et des
développeurs économiques

+

Sorties sur le terrain avec une
cartographie de base

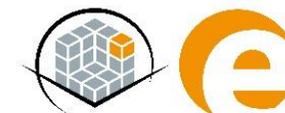
Repérer la localisation exacte
des occupants et les locaux
ou terrains vacants

Compléter/corriger la liste des
occupants (implantation ou
fermeture récente)

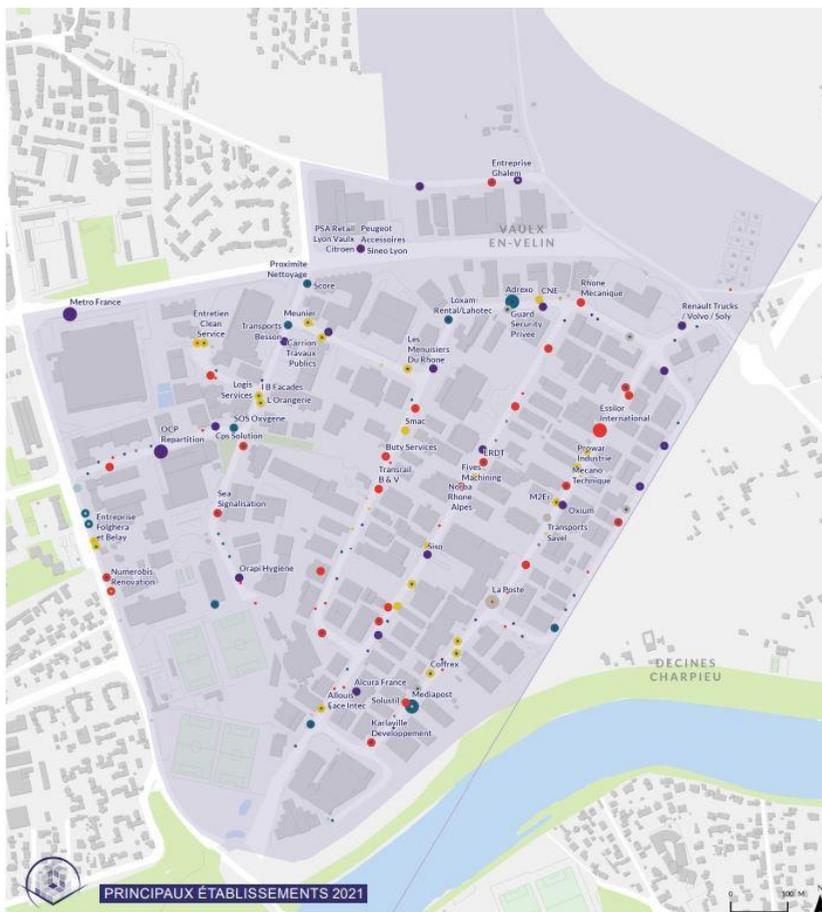


Source epures, observatoire de l'économie, 2016

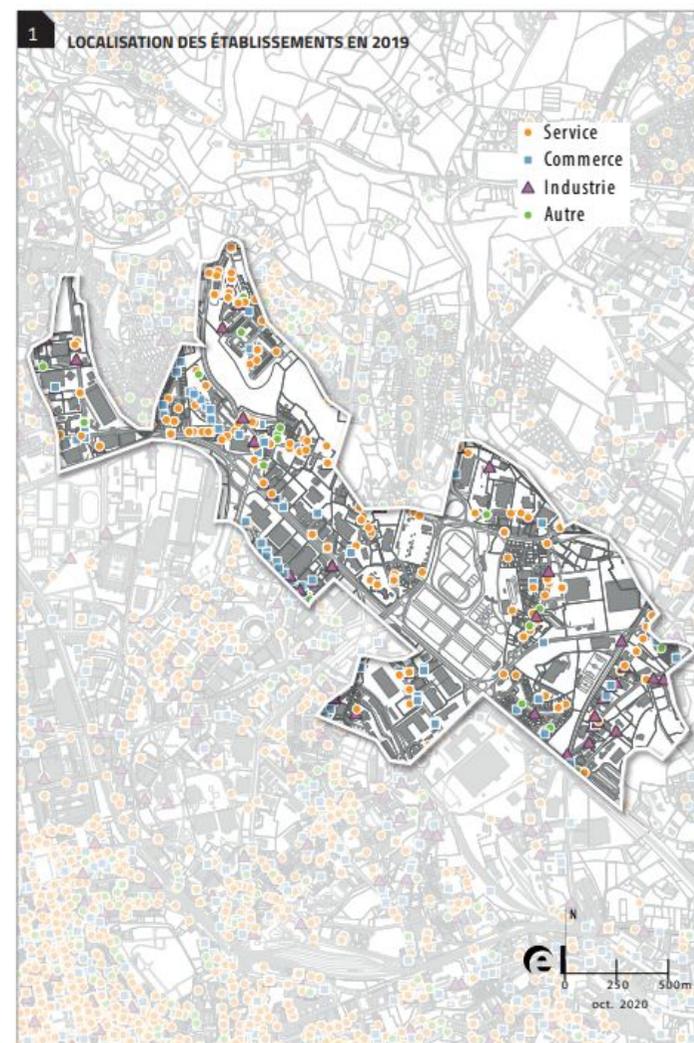
Inventorier les occupants



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne



Zone de la Rize
Fichier Sirène géocodé



Entrée Nord Est de Saint-Etienne
Fichier Diane+ géolocalisé

Tableau des occupants

L'article de loi ne précise pas si la liste des occupants doit être ou non associée aux unités foncières !

L'idéal serait de faire cet appariement afin de faciliter les étapes ultérieures sur le calcul de la vacance, la consultation et la remise à jour de l'inventaire

Raison sociale	Activité	Tranche d'effectif
Fives Machining	Répar. machine & équipement mécaniques	50 à 99 salariés
Carrion Travaux Publics	Travaux de terrassement courants	50 à 99 salariés
CNE	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	50 à 99 salariés
M2ER	Travaux instal. électriq. ds tous locaux	50 à 99 salariés
Smac	Travaux montage de structure métallique	50 à 99 salariés
Metro France	Comm de gros alimentaire non spécialisé	100 à 199 salariés
OCP Repartition	Comm. gros de produits pharmaceutiques	100 à 199 salariés
Orapi Hygiene	Com. gros vaisselle verrerie prod. entr.	50 à 99 salariés
Peugeot Accessoires	Commerce de détail équipement automobile	50 à 99 salariés
La Poste	Activ. poste (obligation sce universel)	50 à 99 salariés
Transports Besson	Messagerie, fret express	50 à 99 salariés
Adrexo	Activités des agences de publicité	100 à 199 salariés
Clea Automation / Courbon SAS	Ingénierie, études techniques	100 à 199 salariés
Mediapost	Activités des agences de publicité	100 à 199 salariés
Entretien Clean Service	Nettoyage courant des bâtiments	50 à 99 salariés

Tableau des occupants

Le tableau final de la liste des occupants pourra se présenter ainsi :

Identifiant unique ZA	Identifiant UF (fichier foncier)	Identifiant SIRET	Occupants	Adresse	Code APE	
cf. fiche 1	cf. fiche 2		Entreprise_1			
			Entreprise_2 Entreprise_3 Entreprise_4			
			Entreprise_5			
			Entreprise_5			

Il peut y avoir plusieurs établissements dans la même unité foncière
Un même établissement peut aussi occuper plusieurs unités foncières

Modèle de données simplifié

Etape 1

Id.unique ZAE
Nom ZAE
Nom EPCI
Nom Scot
Surface brute
Surface bâti
Vocation dominante
Type d'espace éco
.../...

Etape 2

Id.unique ZAE
Id.unique UF
Id. parcelle(s)
Nom(s) Propriétaire(s)
Adresse Propriétaire
Type Propriétaire
Superficie UF
.../...

Etape 3

Id.unique ZAE
Id.unique UF
SIRET
Nom(s) établissement(s)
Adresse
Code APE
.../...

Les aides à l'inventaire

Appuis possibles pour l'inventaire

En termes d'ingénierie :

Agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon

Observatoires des ZAE existants : *OZAR de la DDT69, Conseil Départemental de l'Ain, SM du Scot des Rives du Rhône, SM Scot Nord Isère, OFPI*

Chambres consulaires

Cerema

DDT

UrbanSimul

Les observatoires fonciers

Les bureau d'études spécialisés comme Economie & Territoire, Modaal, Adéquation...

En termes de méthodologie et de standardisation de l'information : La démarche méthodologique de la région Bourgogne Franche Comté
.../...

Les suites

Notre prochaine séance

- Webinaire participatif n°3 : décembre
=>Présentation des fiches 4 et 5
- Fiche n°4 : Comment produire l'information fiscale et calculer la vacance ?
- Fiche n°5 : Quels indicateurs pour inscrire les ZAE dans une trajectoire de sobriété foncière ?
 - >La contribution aux OHF/Le recensement de tous les potentiels fonciers économiques mobilisables/La notion d'optimisation

Synthèse des contributions des participants

ETAPE 1 : définir les ZAE par la méthode du faisceau d'indices

L'espace économique de l'inventaire a au moins une des caractéristiques suivantes :



A un **zonage économique** au règlement du PLU (espace actuel ou futur)



Est un **ensemble foncier** délimité géographiquement



A été initiée, créée et aménagée par un **maître d'ouvrage public**



Accueille ou est à destination d'entreprises économiques **industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale, touristique, portuaire, aéroportuaire, logistique**

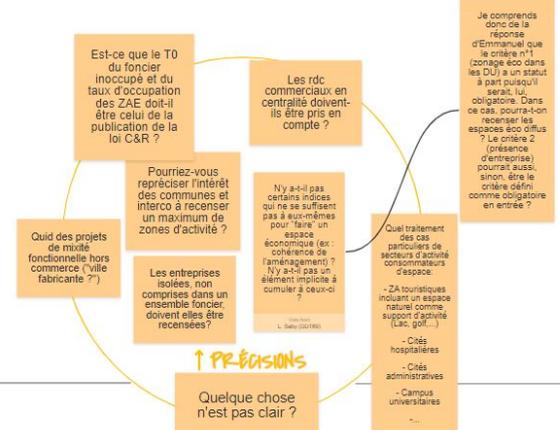
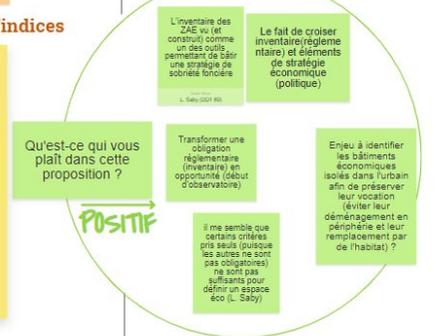
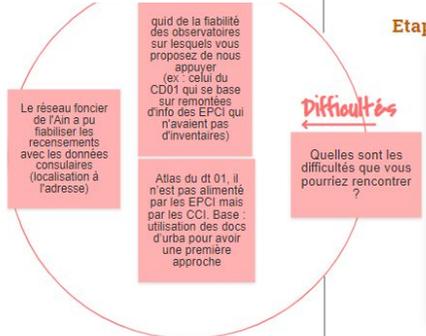
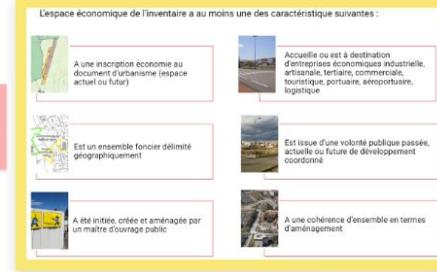


Est issue d'une **volonté publique** passée, actuelle ou future de développement coordonné



A une **cohérence d'ensemble** en termes d'aménagement

ETAPE 1 : Définir les ZAE par la méthode du faisceau d'indices



Inventaire ZAE - 18 octobre 2022



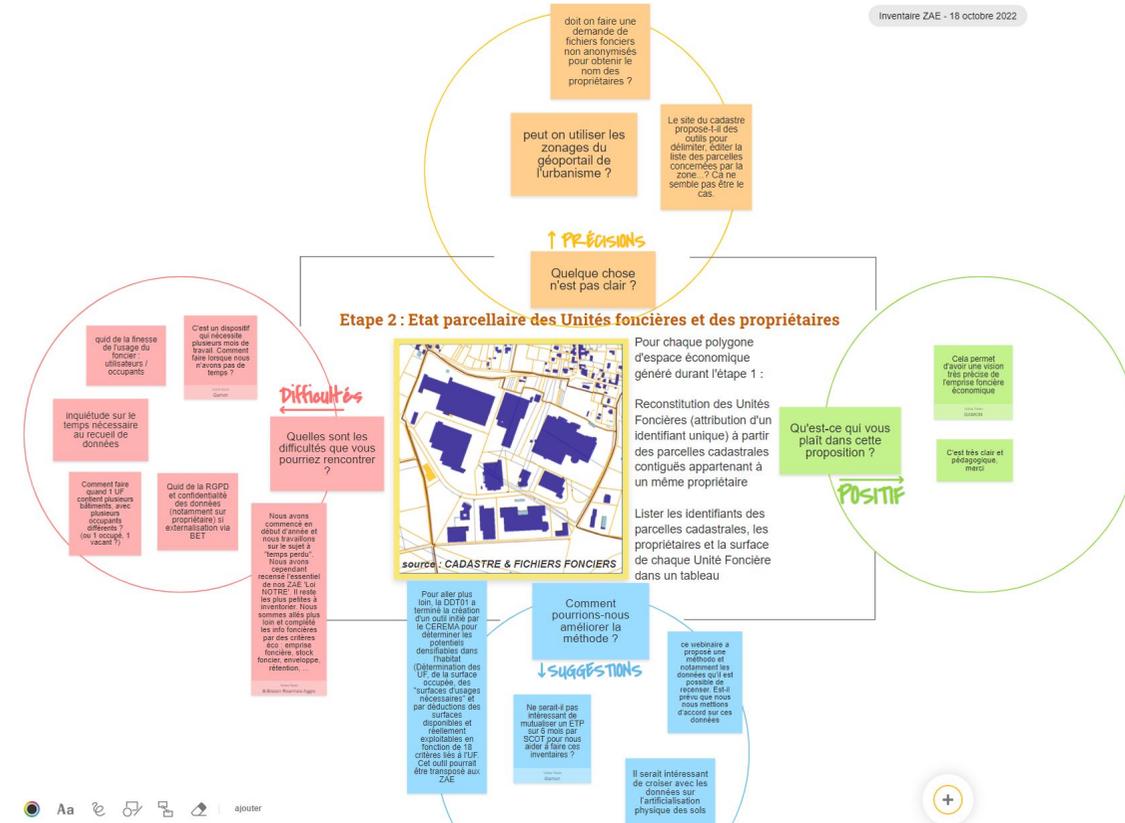
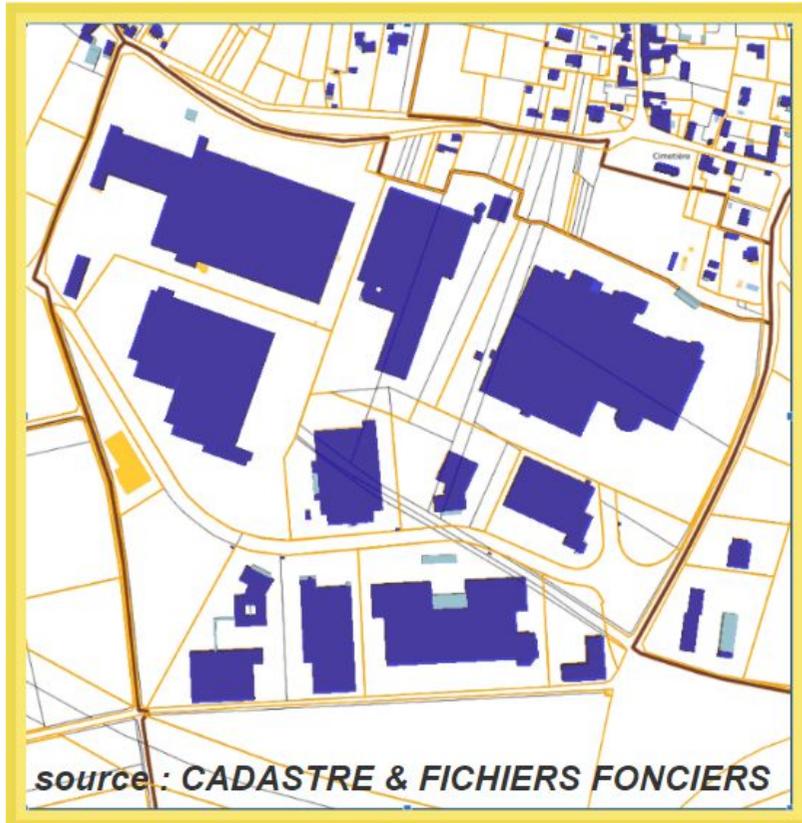
ETAPE 1 : définir les ZAE par la méthode du faisceau d'indices

Synthèse des contributions :

Demandes de précisions	Suggestions	Difficultés identifiées	Points positifs relevés
<ul style="list-style-type: none">• Comment traiter les cas particuliers ? (mixité fonctionnelle "ville fabricante", pôles services publics...)• Quid des entreprises isolées ?• Certains indices ont-ils plus de poids que d'autres ? Peut-on les considérer comme obligatoires (inscription au zonage économique du document d'urbanisme, présence d'entreprises...)?	<ul style="list-style-type: none">• Besoin d'une véritable définition• Définir un SIG commun aux EPCI d'un même SCoT• Besoin d'harmonisation des méthodes et données avec les méthodes des inventaires déjà engagés (OZAR DDT69, Atlas CD01...)	<ul style="list-style-type: none">• Comment fiabiliser des observatoires fondés uniquement sur les informations issues des EPCI ?	<ul style="list-style-type: none">• Inventaire ZAE constitue une base pour aller plus loin : observatoire / politique de stratégie économique / Politique de sobriété foncière

- ➔ **Au-delà de l'identification des ZAE aisément identifiables, la méthode propose de prendre également en considération certains espaces économiques exclus du faisceau d'indices mais qui pourraient intégrer l'inventaire**
- ➔ **Certains critères, pris seuls, ne semblent pas suffisants pour définir l'espace économique**
- ➔ **Le faisceau d'indices résulte d'un constat, il constitue une aide pour l'harmonisation de ce qui doit être considéré comme ZAE**
- ➔ **Une suggestion de définition d'un SIG commun à l'échelle d'un SCoT favorablement accueillie**
- ➔ **L'inventaire comme opportunité pour faciliter les politiques locales de développement économique sur un foncier optimisé**

ETAPE 2 : Etat parcellaire des unités foncières et des propriétaires



ETAPE 2 : Etat parcellaire des unités foncières et des propriétaires

Synthèse des contributions :

Demandes de précisions	Suggestions	Difficultés identifiées	Points positifs relevés
<ul style="list-style-type: none">•Doit on faire une demande de fichiers fonciers non anonymisés pour obtenir le nom des propriétaires ?•Le site du cadastre propose-t-il des outils pour délimiter, éditer la liste des parcelles concernées par la zone...? Ca ne semble pas être le cas.•Peut on utiliser les zonages du Géoportail de l'urbanisme ?	<ul style="list-style-type: none">•Pour aller plus loin, la DDT01 a terminé la création d'un outil initié par le CEREMA pour déterminer les potentiels densifiables dans l'habitat (Détermination des UF, de la surface occupée, des "surfaces d'usages nécessaires" et par déductions des surfaces disponibles et réellement exploitables en fonction de 18 critères liés à l'UF. Cet outil pourrait être transposé aux ZAE ?•Ne serait-il pas intéressant de mutualiser un ETP sur 6 mois par SCOT pour nous aider à faire ces inventaires ?•ce webinaire a proposé une méthode et notamment les données qu'il est possible de recenser. Est-il prévu que nous nous mettions d'accord sur ces données•Il serait intéressant de croiser avec les données sur l'artificialisation physique des sols	<ul style="list-style-type: none">•C'est un dispositif qui nécessite plusieurs mois de travail. Comment faire lorsque nous n'avons pas de temps ?•Quid de la finesse de l'usage du foncier : utilisateurs / occupants•Inquiétude sur le temps nécessaire au recueil de données•Comment faire quand 1 UF contient plusieurs bâtiments, avec plusieurs occupants différents ? (ou 1 occupé, 1 vacant ?)•Quid de la RGPD et confidentialité des données (notamment sur propriétaire) si externalisation via BET ?•Nous avons commencé en début d'année et nous travaillons sur le sujet à "temps perdu". Nous avons cependant recensé l'essentiel de nos ZAE 'Loi NOTRE'. Il reste les plus petites à inventorier. Nous sommes allés plus loin et complété les info foncières par des critères éco : emprise foncière, stock foncier, enveloppe, rétention, ...	<ul style="list-style-type: none">•Cela permet d'avoir une vision très précise de l'emprise foncière économique•C'est très clair et pédagogique, merci

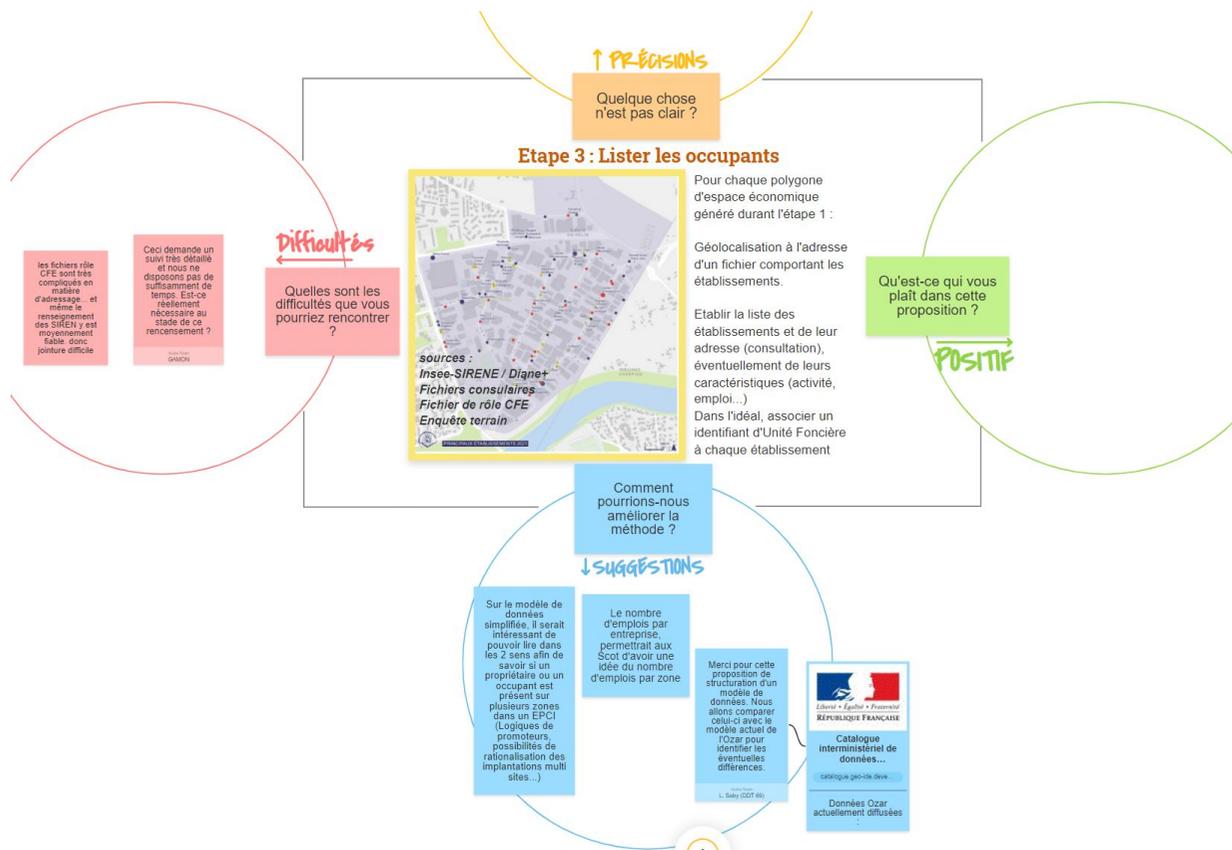
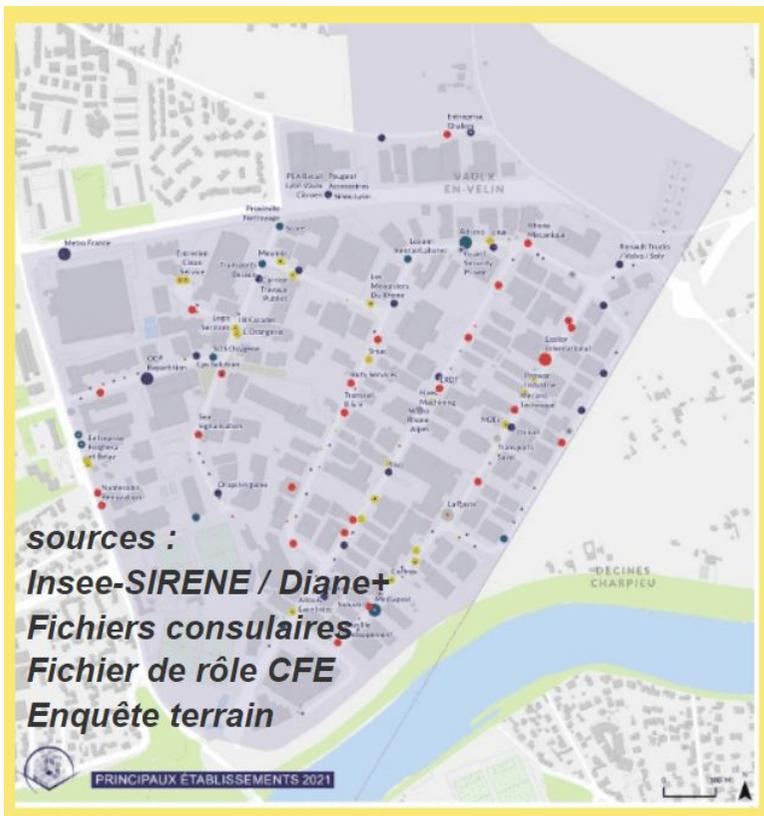


L'idée d'une mutualisation de moyens, à l'échelle des SCoT, pour aider les EPCI manquant d'ingénierie ou de moyens pour la réalisation de l'inventaire



Le réseau foncier de l'Ain a pu fiabiliser les recensements avec les données consulaires (localisation à l'adresse)

ETAPE 3 : Lister les occupants



ETAPE 3 : Lister les occupants

Synthèse des contributions :

Demandes de précisions	Suggestions	Difficultés identifiées	Points positifs relevés
	<ul style="list-style-type: none">• Sur le modèle de données simplifiée, il serait intéressant de pouvoir lire dans les 2 sens afin de savoir si un propriétaire ou un occupant est présent sur plusieurs zones dans un EPCI (Logiques de promoteurs, possibilités de rationalisation des implantations multi sites...)• Le nombre d'emplois par entreprise, permettrait aux Scot d'avoir une idée du nombre d'emplois par zone• Merci pour cette proposition de structuration d'un modèle de données. Nous allons comparer celui-ci avec le modèle actuel de l'Ozar pour identifier les éventuelles différences.	<ul style="list-style-type: none">• Ceci demande un suivi très détaillé et nous ne disposons pas de suffisamment de temps. Est-ce réellement nécessaire au stade de ce recensement ?• Les fichiers rôle CFE sont très compliqués en matière d'adressage... et même le renseignement des SIREN y est moyennement fiable. donc jointure difficile	



Une étape rendue obligatoire par la loi



Un questionnaire sur la jointure entre les bases de données



La structuration d'un modèle de données : une complémentarité des sources qui ne dispense pas d'une vérification sur le terrain.