

INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE



La loi Climat et Résilience donne le cap d'un zéro artificialisation nette à 2050 et dote les territoires d'un ensemble d'outils pour sa mise en œuvre notamment des outils de connaissance. Elle introduit une réglementation forte autour de toute nouvelle artificialisation et incite les collectivités mais aussi les entreprises à interroger leur gestion du foncier afin de préserver l'environnement et maintenir une activité économique génératrice d'emplois, de valeurs et d'innovation. En ce sens, son article 220 rend obligatoire la réalisation d'un inventaire des Zones d'Activité

Economique (ZAE) par les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

L'inventaire des ZAE s'inscrit ainsi dans une volonté globale d'observation au service de la sobriété foncière. Au-delà de cette obligation qui permet d'avoir une connaissance des ZAE, l'enjeu est de disposer de données utiles à la mise en place et l'évolution d'une stratégie de redynamisation et d'attractivité de tout ou partie des zones.

En Guyane, dans le but d'opérer la mise en œuvre de ces inventaires des ZAE impliquant une expertise technique

pointue, l'AUDeG a proposé aux quatre EPCI une méthodologie d'intervention à leurs côtés. L'Agence vise à assurer un rôle de « garant méthodologique » sur le territoire et à réaliser l'inventaire pour les territoires qui en ont exprimé le besoin.

L'occasion pour cette publication de revenir sur les enjeux et défis de création de ce nouvel outil de connaissance (contenu, calendrier, méthodologie, exemples) et de partager le retour d'expériences de deux intercommunalités : la CCOG et la CACL.

CONTENU ET CALENDRIER DE L'INVENTAIRE DES ZAE

Un inventaire imposé par la loi Climat et Résilience et une opportunité pour les territoires

La loi renforce les compétences des intercommunalités

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 comprend diverses dispositions liées à la lutte contre l'artificialisation avec un objectif visant à préserver la qualité et la disponibilité de la ressource sol. Plusieurs outils sont déclinés pour les territoires avec notamment à l'article 220, **l'obligation de constitution et de tenue d'inventaires des ZAE par les intercommunalités** afin d'anticiper et de faciliter les opérations de recyclage foncier.

Pour mémoire, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi Notre) du 7 août 2015 a renforcé les compétences des intercommunalités en prévoyant notamment, à partir du 1er janvier 2017, le transfert obligatoire de l'ensemble des « zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » (art. L5214-16 et L5216-5 du code général des collectivités territoriales).

Ainsi, la compétence du niveau intercommunal pour assurer la gestion, la création, l'aménagement et l'évolution de ZAE dégradées qui est centrale pour les mesures de la loi Climat et Résilience, n'est pas nouvelle. Elle en sort renforcée et leur niveau d'intervention est plus important, notamment par la réalisation d'un inventaire des ZAE.

Selon une enquête d'Intercommunalités de France dont les résultats ont été publiés en janvier 2023, 53,5% des EPCI étaient en train d'élaborer leur inventaire des ZAE, contre seulement 5,9% les ayant terminés. A cette date, aucune intercommunalité de Guyane n'avait engagé la démarche, soit pour l'AUDeG une occasion de présenter cette obligation légale, de pouvoir cerner les éventuels freins et difficultés rencontrés par les EPCI et d'initier un accompagnement et un soutien à l'ingénierie locale.

L'inventaire peut faciliter la requalification de locaux d'activités

La loi Climat et Résilience vise par ailleurs à **faciliter la requalification des ZAE pour**

les espaces ou locaux dégradés (art. L300-8 du code de l'urbanisme). Dans les ZAE faisant l'objet d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), ou situées dans le périmètre des secteurs d'intervention délimités par une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux identifiés dans l'inventaire compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le Préfet ou les autorités compétentes peuvent **mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés**. Lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté dans un délai de trois mois la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, une procédure d'expropriation peut être engagée.

Zones d'Activité Economique concernées par l'inventaire

Aujourd'hui, la ZAE est un objet géographique dénué de définition juridique.

L'article L318-8-1 du Code de l'urbanisme stipule que : « Sont considérées comme des ZAE, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L3641-1, L5214-16, L5215-20, L5216-5,

L5217-2 et L5219-1 du code général des collectivités territoriales. » Il s'agit d'une définition floue des ZAE. La loi Climat et Résilience n'apporte aucune définition juridique de ce qu'est une ZAE. Elle énumère les types d'activités pouvant s'y trouver.

L'article L318-8-2 du code de l'urbanisme qui instaure une obligation d'inventaire des ZAE précise que : « L'autorité compétente

en matière de création, d'aménagement et de gestion des ZAE définies à l'article L318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. »

Cela signifie que **les collectivités recensent toutes les ZAE de leur territoire**, qu'elles relèvent ou non de leurs champs de compétence.

Contenu de l'inventaire des ZAE

L'inventaire des ZAE doit comporter, pour chaque zone, les éléments suivants (article L318-8-2 du Code de l'urbanisme) :

- **un état parcellaire des unités foncières composant la ZAE**, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- **l'identification des occupants de la ZAE** ;
- **le taux de vacance de la ZAE**, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

L'inventaire peut bien évidemment être plus large et complété par d'autres indicateurs. Le contenu fixé par la loi est un contenu minimal obligatoire pour lequel

chaque intercommunalité se réservera le droit de pouvoir élargir à d'autres aspects.

- état parcellaire des unités foncières** : Représenté par un pictogramme d'un plan cadastral.
- identification des occupants** : Représenté par un pictogramme d'une personne devant un ordinateur.
- taux de vacance** : Représenté par un pictogramme d'une loupe sur un graphique à courbe.

INVENTAIRE DES ZAE DE LA CCOG

Source : AUDeG, 2023

Le titre de la page est « INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ». Le sous-titre est « COMMUNAUTÉ DES COMMUNES DE L'OUEST GUYANAIS ». Le logo de l'OBSÉCO est visible en haut à gauche, et celui de l'AUDeG en haut à droite. Une photo d'une zone commerciale est au centre. Le texte principal est en français et décrit le contenu de l'inventaire.

Calendrier et procédure de l'inventaire

Des délais resserrés

L'article L318-8-2 du code de l'urbanisme établit le calendrier de mise en œuvre de l'inventaire des ZAE : « (...) l'inventaire 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 ». **L'inventaire des ZAE devait être engagé avant le 21 août 2022.** Quant à la finalisation de cet inventaire, l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme ainsi rédigé et faute de précision et de jurisprudence à ce jour, laisse la possibilité d'une **double interprétation : l'inventaire est à finaliser dans un délai de deux ans à partir de la promulgation de la loi, ou dans un délai de deux ans à partir du début de l'inventaire.** Cette dernière lecture offre alors une date butoir en 2024. Il est par ailleurs à noter que la loi ne prévoit aucune sanction quant au non-respect de la réalisation de l'inventaire et des délais évoqués précédemment. Enfin, **l'inventaire doit être actualisé au moins tous les six ans.**

FLYER DE CONSULTATION POUR L'INVENTAIRE DES ZAE DE LA CCOG

Source : CCOG 2024

INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Dans le cadre de la **loi Climat et Résilience du 22 août 2021**, la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG) réalise un **inventaire des zones d'activités économiques (ZAE)** de l'Ouest guyanais.

Cet inventaire a pour objectif de répertorier les zones concernées, leur taux de vacance et leur potentiel d'optimisation. Cette démarche permettra de définir des stratégies d'accueil des entreprises dans l'Ouest guyanais.

Afin d'obtenir un état des lieux réaliste des zones d'activités économiques, un enquêteur diligent par la CCOG viendra à la rencontre des propriétaires et locataires installés sur les ZAE :

du 09 juillet au 07 août 2024

Vos contributions seront importantes pour enrichir cette démarche et mieux répondre à vos besoins.

Pour plus d'information :

☎ 0594 34 34 94
@ sde@ouestguyane.fr

02, rue Bruno AUBERT,
Z.A Gaston CESAIRE BP26
97360 MANA

Ouest Guyane CCOG

Une consultation obligatoire des propriétaires et occupants

L'article L318-8-2 du Code de l'urbanisme impose de **consulter à la fois les propriétaires et les occupants** : « Après consultation des propriétaires et occupants des ZAE **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. »

Il est à noter que **la loi ne précise pas les modalités d'organisation de la consultation des propriétaires et des occupants.** Les collectivités sont libres de choisir le moyen le plus adapté à leur situation. Il faudra néanmoins qu'elles soient en capacité d'apporter la preuve de la réalité de cette consultation et qu'elles ont tout mis en œuvre pour répondre à cette obligation de consultation des propriétaires et occupants.

Les collectivités peuvent choisir par exemple d'organiser des réunions publiques réunissant les propriétaires et occupants par ZAE, de réaliser un appel à participation en ligne (site internet proposant le dossier d'inventaire en téléchargement adossé à un questionnaire en ligne) des propriétaires et occupants, de proposer un affichage ou une mise à disposition en Mairie et/ou sur sites de l'inventaire produit en format papier, ou d'envoyer un courrier nominatif aux propriétaires et occupants.

Les remarques et observations des propriétaires et occupants peuvent être formulées pendant toute la durée de la consultation par écrit, par courriel, etc. Passé ce délai sans manifestation de leur part les informations d'inventaire sont réputées valides.

Après la consultation, l'intercommunalité pourra procéder au traitement et à l'intégration des retours des propriétaires et occupants afin de pouvoir mettre à jour et enrichir son inventaire des ZAE ainsi voué à être arrêté en conseil communautaire.

Outre son caractère obligatoire, cette consultation présente en définitive l'avantage de **permettre l'instauration d'un dialogue entre l'autorité compétente et les propriétaires et occupants des ZAE. Il s'agit pour certains d'eux d'une occasion de pouvoir exposer leurs projets, difficultés, etc.**

FOCUS RGPD

Les inventaires des ZAE contiennent **des données confidentielles et nominatives**. Aussi, il s'agit pour l'AUDeG de sensibiliser l'EPCL afin qu'il puisse assurer le respect du règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD).

Pour rappel, le RGPD vise à apporter un cadre légal harmonisé à l'échelle de l'Union Européenne de protection des données personnelles. **Il limite la collecte de données personnelles et garantit qu'elles ne seront utilisées que dans des conditions très précises.** Les données personnelles sont toutes les informations qui se rapportent à une personne physique identifiée ou identifiable directement ou indirectement. Les traitements sont toutes les opérations qui touchent à des données personnelles soit les collectes, les enregistrements, la conservation, les modifications, les extractions et surtout la transmission de ces données.

Dans le cadre des inventaires des ZAE, **la collecte et le stockage des données personnelles sont licites car ils découlent d'une obligation légale**, de même que la communication d'une partie des données de l'inventaire lors de la consultation. En effet, les données collectées pour l'inventaire seront utilisées à des fins d'analyse et d'éclairage des politiques publiques d'aménagement et de développement économique.

Par exemple, dans la phase de consultation, les données personnelles contenues dans l'inventaire des ZAE peuvent amener à privilégier une double mise à disposition : une anonymisée (version en ligne) et une non-anonymisée (consultation sur place). L'approche peut être opérée de façon individuelle auprès de chaque propriétaire consulté et que seuls les éléments les concernant le propriétaire peuvent leur être communiqués.

MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La réalisation des inventaires des ZAE requiert **une expertise technique pointue** qui implique de consacrer un temps de travail important pour collecter et traiter les données, notamment des données géolocalisées volumineuses et parfois complexes à manipuler. Il faut également

maîtriser les outils SIG croisés avec des logiciels de traitement statistique, soit des techniques pour lesquels les intercommunalités ne disposent pas systématiquement de compétences ni de logiciels. Il est possible de s'appuyer sur des sources de données nationales, cependant, dans la

majorité des cas, un travail de terrain complémentaire est essentiel (observation et enquête) pour être au plus proche des réalités territoriales.

Dans cette perspective, l'AUDeG a proposé **une méthodologie en quatre étapes** pour réaliser l'inventaire des ZAE.

Etape 1 : définir le périmètre des ZAE

La loi Climat et Résilience précise que les EPCI mènent l'inventaire sur l'ensemble des zones à vocation artisanale, commerciale, industrielle, tertiaire, touristique, portuaire et aéroportuaire sur lesquelles la collectivité est compétente. Depuis la loi Notre, il n'y a plus d'intérêt communautaire, toutes les zones devraient donc être concernées par l'inventaire.

Si la loi Climat et Résilience offre ainsi un cadre, elle ne donne pas de contour plus précis de ce que recouvre une ZAE, ni dans le périmètre à retenir, ni dans son objet et son usage. **Cela relève donc du propre choix de la collectivité qui va mener l'inventaire.**

La première étape de l'inventaire vise donc à **définir précisément ce qu'est une ZAE et d'en identifier les contours géographiques**. Plusieurs faisceaux d'indices sont habituellement utilisés pour orienter ce type de travail d'identification et de délimitation des ZAE :

- un zonage économique défini dans le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- un ensemble foncier délimité géographiquement ;
- une cohérence d'ensemble en termes d'aménagement ;
- des espaces initiés, créés et aménagés par un maître d'ouvrage public ;
- une volonté publique de développement coordonné ;
- des zones constituées « de fait » sans aménageur ou opérateur ;
- des espaces économiques initiés, réalisés ou projetés par des promoteurs ou des investisseurs privés.

Il apparaît judicieux d'avoir une harmonisation de la méthode de définition et de délimitation des ZAE à l'échelle du territoire donné, soit l'intégralité de la Guyane. De ce fait, l'AUDeG a privilégié l'identification d'une méthode concertée et rigoureuse pour accompagner les différentes intercommunalités de Guyane à réaliser leur inventaire des ZAE.

Dans le cas de l'inventaire de la CCOG, les périmètres des ZAE ont été définis à partir de l'Atlas des ZAE de Guyane réalisé par l'AUDeG en 2020 et suite à des échanges entre la CCOG, la commune de Saint-Laurent-du-Maroni et l'EPFAG.

Pour mémoire, l'Atlas des ZAE a permis l'établissement de cartographies délimitant les contours géographiques des ZAE présentes sur l'ensemble du territoire guyanais suite à un travail de concertation mené auprès des communes et des EPCI. Pour l'inventaire des ZAE de la CCOG réalisé en 2023, quelques ajustements ont été apportés par rapport à l'Atlas des ZAE de

2020 afin de pouvoir tenir compte des projets et dynamiques économiques : la zone « Sortie de bourg » à Mana a été retirée pour son absence d'activité économique, tandis que les ZAE considérées auparavant en projet tel que « L'Envol » et « Desmarinières » à Saint-Laurent-du-Maroni ont été ajoutées. Pour la CCOG, ce sont huit ZAE qui sont étudiées dans l'inventaire.

INVENTAIRE DES ZAE DE LA CCOG : PÉRIMÈTRE DES ZAE DE SAINT-LAURENT-DU-MARONI

Source : AUDeG 2023, d'après Plan Cadastral Informatisé 2022 (DRFIP)



Etape 2 : produire l'information parcellaire et identifier les propriétaires

La seconde étape de l'inventaire des ZAE consiste à produire un état du parcellaire mesurant la surface de chaque unité foncière et listant les propriétaires.

Cela nécessite tout d'abord de **produire une cartographie des parcelles et unités foncières de chaque ZAE**. Pour rappel, les unités foncières sont constituées en regroupant les parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Pour ce faire, l'AUDeG réalise un **croisement entre les Fichiers Fonciers (CE-REMA) et le Plan Cadastral Informatisé (PCI) non anonymisé (DRFIP)** pour permettre de produire un état parcellaire et la liste des propriétaires pour chaque unité foncière. Cette exploitation est effectuée à partir du logiciel de SIG QGIS et du logiciel de traitement statistique Excel.

Suite à des géotraitements, les unités foncières sont reconstituées par rassemblement des parcelles contiguës et pour lesquelles les données attributaires du PCI indiquent un même propriétaire. Une vérification manuelle permet d'affiner ces

regroupements parcellaires par correspondance de dénomination de propriétaires. Un identifiant unique est alors affecté aux unités foncières reconstituées en mobilisant les informations fournies dans les Fichiers Fonciers. Puis, les surfaces des unités foncières et parcelles cadastrales sont calculées à partir de QGIS.

Notons que **cette étape peut s'avérer délicate** dans la mesure où elle nécessite un travail de traitement de données géolocalisées volumineuses et parfois complexes à manipuler. Notons que plus les informations seront nombreuses, notamment pour des ZAE présentant un nombre important de parcelles, plus cette étape demandera une expertise cartographique pointue couplée à des vérifications manuelles.

En définitive, la bonne connaissance de l'information parcellaire est essentielle pour la mise en place et l'évolution de stratégies de redynamisation et d'attractivité des ZAE. Les informations constituées permettent de repérer notamment les ensembles fonciers plus facilement mutables

(remembrement foncier ou division foncière) pour lesquels un dialogue avec le propriétaire pourra s'instaurer. Aussi, la connaissance des propriétaires participe de l'approche de l'indicateur de dureté foncière qui précise le niveau de facilité d'intervention sur chaque unité foncière.

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

Occupants : personnes (physiques ou morales) faisant usage des locaux à l'intérieur de la ZAE. Ils peuvent être propriétaires occupants, locataires occupants des locaux, ou bien occupants sans titre.

Etape 3 : produire l'information sur l'occupation

Pour produire l'information sur l'occupation des ZAE, on dispose en théorie de trois principales sources de données mobilisables :

- les entreprises du Fichier Sirene géolocalisé de l'Insee et /ou Fichier Diane + ;
- les entreprises du Fichier des chambres consulaires ;
- les entreprises du Fichier de rôle de la CFE.

En pratique, l'AUDeG **préconise couramment d'utiliser voire de produire des données de terrain** dans la mesure où diverses études ont permis de révéler le manque de robustesse des trois types de données précitées. Par exemple, différents tests opérés sur la cartographie de l'appareil commercial en Guyane ont démontré qu'un travail de recensement de terrain, outre la parfaite exactitude des informations fournies, s'avérait moins chronophage que celui visant à redresser les jeux de données du Fichier Sirene. Un tel constat a par ailleurs été partagé avec plusieurs autres agences d'urbanisme exerçant en France hexagonale.

Afin d'identifier le plus précisément possible les occupants des ZAE, l'AUDeG propose donc de **mener une enquête de terrain pour recenser les établissements présents**. Pour l'inventaire des ZAE de la CCOG, ce recensement a été effectué à Mana et Saint-Laurent-du-Maroni, sur deux jours par deux salariés de l'AUDeG à l'aide d'une application de SIG embarquée sur mobile. Outre le fait de repérer la localisation exacte et l'identité des occupants, il s'agissait de pouvoir recueillir d'autres données qui pourront permettre d'actualiser l'Atlas des ZAE de Guyane.

Dans la majeure partie des cas, le nom de l'entreprise est aisément identifié sur le terrain grâce à la présence d'enseignes et/ou de noms sur les boîtes aux lettres. A de rares occasions, peuvent se poser des contraintes de site empêchant l'accès physique aux locaux et donc l'identification des occupants.

La loi ne précise pas si la liste des occupants des ZAE doit être ou non associée aux unités foncières. La FNAU conseille de bien évidemment de réaliser cet appariement afin de faciliter les étapes ultérieures

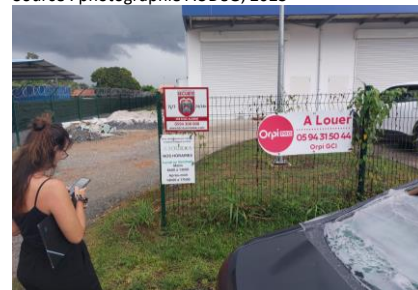
sur le calcul de la vacance, de consultation et de remise à jour de l'inventaire.

Précisons qu'il peut y avoir plusieurs établissements au sein de la même unité foncière ou dans un bâtiment et, un même établissement peut occuper plusieurs unités foncières ou bâtiments.

Cette étape croisée à la précédente permet de repérer les propriétaires occupants des propriétaires bailleurs qui n'ont pas les mêmes logiques d'intervention ni les mêmes objectifs. Cette approche permettra également de mieux qualifier l'indicateur de dureté foncière.

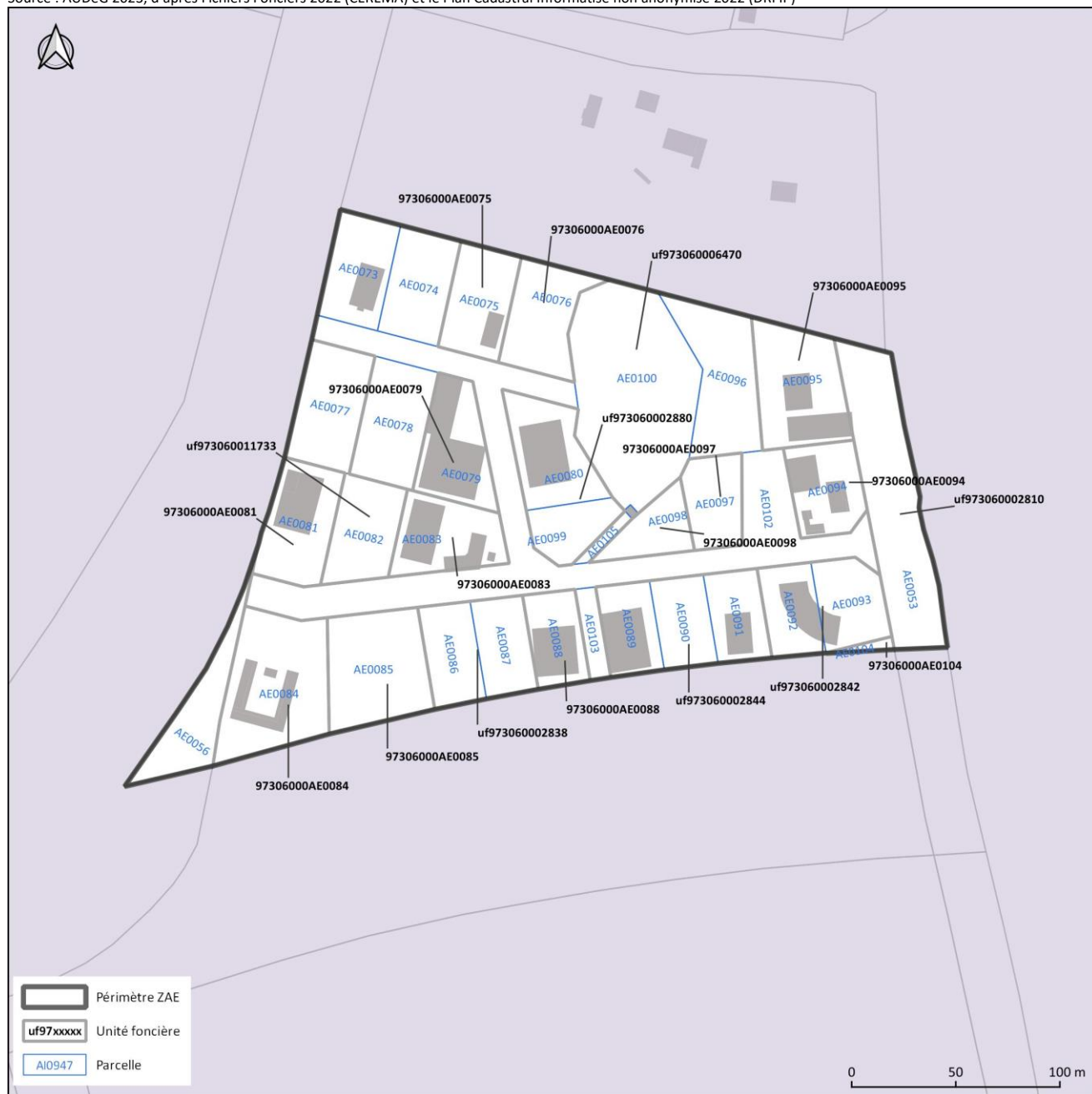
RELEVÉ DE TERRAIN PAR SIG EMBARQUÉ

Source : photographie AUDeG, 2023



INVENTAIRE DES ZAE DE LA CCOG : CARTE DE L'ÉTAT PARCELLAIRE DES UNITES FONCIÈRES DE LA ZAE GASTON CÉSAIRE À MANA

Source : AUDeG 2023, d'après Fichiers Fonciers 2022 (CEREMA) et le Plan Cadastral Informatisé non anonymisé 2022 (DRFIP)



INVENTAIRE DES ZAE DE LA CCOG : EXTRAIT DU TABLEAU DE L'ÉTAT PARCELLAIRE DES UNITES FONCIÈRES DE LA ZAE GASTON CÉSAIRE À MANA

Source : AUDeG 2023, d'après Fichiers Fonciers 2022 (CEREMA) et le Plan Cadastral Informatisé non anonymisé 2022 (DRFIP)

ZAE	Unité foncière	Propriétaire	Surface de l'unité foncière	Parcelle	Surface de la parcelle
Gaston Césaire	97306000AE0075	[REDACTÉ]	1561	306000AE0075	1561
	97306000AE0076	[REDACTÉ]	1724	306000AE0076	1724
	uf973060002810	[REDACTÉ]	5356	306000AE0053	3793
		[REDACTÉ]		306000AE0056	1563
		[REDACTÉ]		306000AE0086	1230
uf973060002838	[REDACTÉ]	2410	306000AE0087	1180	

INVENTAIRE DES ZAE DE LA CCOG : EXTRAIT DU TABLEAU D'IDENTIFICATION DES OCCUPANTS DE LA ZAE GASTON CÉSAIRE À MANA

Source : AUDeG 2023, d'après enquête de terrain 2023 (AUDeG), Fichiers Fonciers 2022 (CEREMA) et le Plan Cadastral Informatisé non anonymisé 2022 (DRFIP)

ZAE	Unité foncière	Parcelle	Nom de l'établissement	Activité de l'établissement
Gaston Césaire	97306000AE0084	306000AE0084	[REDACTÉ]	Administration publique
	97306000AE0088	306000AE0088	[REDACTÉ]	Transport routier de voyageurs
	uf973060002842	306000AE0092	[REDACTÉ]	Activité hôtelière
	uf973060002880	306000AE0080	[REDACTÉ]	Transport routier de voyageurs

Etape 4 : mesurer le taux de vacance

La quatrième étape de constitution de l'inventaire des ZAE consiste à mesurer le taux de vacance au sein des ZAE. La loi Climat et Résilience indique que ce taux de vacance doit être calculé en rapportant le **nombre total d'unités foncières (UF)** de la ZAE au nombre d'UF qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la **cotisation foncière entreprises (CFE)**¹ depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période. Il s'agit donc de calculer **un taux de vacance au sens fiscal**.

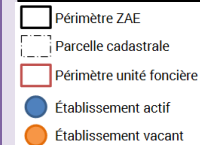
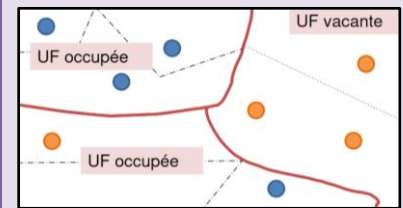
La source de données issues du fichier **LOCOMVAC** (DGFIP) est toute indiquée pour réaliser ce travail. Le fichier LOCOMVAC dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE pour un millésime donné. Néanmoins, il ne permet pas de préjuger, dans toutes les situations, de l'absence d'occupation du local. En effet, un local vacant au sens de la CFE peut toutefois être occupé par un usager professionnel dont l'activité se situe hors du champ d'application de la CFE ou est exonérée de cette cotisation à titre permanent. Inversement, des locaux ne figurant pas dans la liste des locaux vacants au sens de la CFE pourraient pourtant être vacants (absence totale d'occupation du local) ou partiellement occupés.

Si une unité foncière comprend des parcelles avec des unités vacantes et des parcelles occupées, alors l'unité foncière n'est pas considérée comme vacante.

Le fichier LOCOMVAC est mis à disposition des collectivités en application de l'article L135B du Livre des procédures fiscales. Pour la réalisation de l'inventaire des ZAE de la CCOG, deux millésimes (2021 et 2022) du fichier LOCOMVAC ont été transmis à l'AUDeG par la CCOG par voie de convention de mise à disposition des données. Ce fichier exploitable sous le logiciel Excel a été apparié aux données cartographiques des unités foncières issues des Fichiers Fonciers. Notons enfin qu'un tel indicateur dont la définition est légalement cadrée correspond à **une vacance fiscale pouvant différer des réalités de terrain**. En effet, une telle donnée pourrait s'avérer difficile à interpréter si elle n'est pas corrélée à une enquête de terrain permettant de constater et de caractériser un local, une unité foncière ou une parcelle inoccupée.

L'AUDeG, dans le cadre de la mise à jour de l'Atlas des ZAE, veille en ce sens à **élargir la connaissance de la vacance** grâce à des données issues d'investigations sur site ainsi que des analyses du potentiel de mutation voire d'aménagement des espaces concernés.

CAS PRATIQUE DE MESURE DU TAUX DE VACANCE D'UNE ZAE



- 1 ZAE
- 3 unités foncières
- 8 établissements dont 4 actifs et 4 vacants

Au titre de l'inventaire des ZAE, on recense 1 unité foncière vacante et 2 unités foncières occupées, soit un taux de vacance de la ZAE de 33%.

Source : Agences d'Urbanisme de Lyon et Saint-Etienne

RETOUR D'EXPÉRIENCES D'INTERCOMMUNALITÉS EN GUYANE

ENTRETIEN AVEC IRINA HASCOET

RESPONSABLE DU SERVICE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA CCOG

« La CCOG a pu bénéficier de l'accompagnement de l'AUDeG pour la constitution de son inventaire des ZAE. La consultation des propriétaires et occupants a été réalisée sur le terrain par des agents de la CCOG dans les différentes ZAE de Saint-Laurent et Mana. Il a été plus aisé d'obtenir des informations auprès des entreprises qui siègent à Saint-Laurent, étant souvent dans les mêmes locaux ou à proximité. Cela devient un peu plus complexe lorsque leurs sièges sont hors du territoire de la CCOG et pour certains de la Guyane. Nous avons opté de faire cette consultation sur le terrain afin d'échanger physiquement avec les propriétaires et les occupants rendant l'inventaire des ZAE plus humain. En outre, nous avons profité de cette action pour collecter auprès des entreprises des données sur leurs activités, leurs effectifs et pour échanger avec eux sur leurs objectifs de développement sur 5 ans. En définitive, cette consultation a permis d'une part, de confirmer ou d'infirmer ce qui est dans l'inventaire, d'avoir un échange privilégié avec les entreprises et d'autre part, de rendre la CCOG plus visible sur le terrain. »

ENTRETIEN AVEC JEAN-LOUIS DOLOR

CHARGÉ DE MISSION À LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA CAACL

« La CAACL dispose d'une base de données sur les ZAE de son territoire depuis plusieurs années, alimentée tout d'abord par l'Atlas des ZAE réalisé par l'AUDeG en 2020 et enrichie dans le cadre du Schéma des ZAE de la CAACL en 2022. Pour la réalisation de l'inventaire des ZAE, nous avons été confrontés à quelques difficultés. L'accès et le traitement des données des fichiers fonciers permettant d'identifier les unités foncières n'ont pas été aisés. Aussi, la consultation des propriétaires et occupants au départ organisée par voie numérique, a engendré une faible participation des entreprises rendant indispensable la mise en place d'un travail de proximité. Ainsi, nous avons rencontré les chefs d'entreprise ou le personnel sur place. Les échanges ont porté sur leurs besoins, leurs usages, les contraintes auxquels ils font face et les éventuels points d'améliorations attendus. Monsieur Serge SMOCK, Président de la CAACL, se dit ravi de voir l'aboutissement de l'inventaire des ZAE de la CAACL qui permettra d'améliorer nos connaissances des ZAE tout en conciliant les enjeux de sobriété foncière et de développement économique des territoires. »

¹ La cotisation foncière des entreprises (CFE), équivaut à une taxe d'habitation des entreprises. Elle est due par l'ensemble des entreprises (et personnes physiques) qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. La CFE est calculée pour chaque local passible de taxe foncière, dont chaque établissement d'une entreprise a disposé pour son activité et ainsi dans chaque lieu où une entreprise dispose d'établissement, qu'il soit son siège social, un établissement principal ou secondaire.

CONCLUSION ET ENJEUX

Outre le fait de relever d'une obligation réglementaire issue de la loi climat et résilience, l'inventaire des ZAE s'inscrit dans une démarche globale d'observation de l'artificialisation au service de la sobriété foncière. Il contribue aux objectifs de développement économique et de préservation du foncier et des sols vivants. Il constitue un premier niveau de connaissance de l'état et du potentiel des ZAE par l'identification des occupants et la mesure du taux de vacance, au sens fiscal. Il permet en plus

d'instaurer un dialogue entre la collectivité, les propriétaires et les occupants des ZAE par le biais de la consultation. Afin d'appréhender plus largement ces zones, notamment en termes d'information foncière, et de dépasser le caractère obligatoire et minimal fixé par la loi, l'AUDeG a initié en parallèle de l'inventaire des ZAE, la réactualisation de l'Atlas des ZAE de Guyane dont le dernier millésime date de 2020. Ce nouvel Atlas permettra d'apporter une meilleure connaissance du potentiel

d'optimisation foncière dans les ZAE et d'alimenter les démarches de planification en cours, telles que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Il s'agira particulièrement de mesurer au sein des ZAE les capacités d'urbanisation encore inexploitées et de justifier les besoins d'extension ou de création de nouvelles zones. Enfin, les questions de requalification de certaines ZAE pourraient ressortir.

POUR ALLER PLUS LOIN



Ressources de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Toutes les études, analyses, tableaux de bords et autres documents produits par l'AUDeG sont consultables et téléchargeables sur www.audeg.fr



GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane a pour vocation d'être un des supports de la diffusion de la connaissance des données territoriales guyanaises entre les acteurs institutionnels mais aussi auprès du grand public. GéoGuyane dispose à la fois d'un espace public ouvert à tous (citoyens, associations, bureaux d'études...) et d'un espace connecté réservé aux partenaires (organismes porteurs de missions de services publics, professionnels, collectivités...).

Les données de l'observatoire de l'habitat produites par l'AUDeG sont disponibles sur www.geoguyane.fr

Directrice de publication : Juliette GUIRADO
Rédaction, illustration : Haminjo RAZANAMASY,
Léo DESTISON, Steeve MONCY
Photographie de couverture : Office de l'Eau de Guyane
Conception, réalisation : AUDeG
Cayenne - Septembre 2024



AUDeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : 0594 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr