

Développement Economique : comment réaliser l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) ? (2/5 : les données mobilisables de la loi Climat et Résilience avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN)

Article publié le 28/07/2023 sur mon-territoire.fr

Source: [Groupe Mon Territoire](#)

Suite de la publication de la loi Climat et Résilience ([loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#)), l'impératif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se précise et se rapproche à grand pas.

La mise en pratique de cet objectif demeure compliquée, non seulement pour des raisons techniques, mais également pour des raisons sociales et économiques liées à d'autres impératifs coexistants : favoriser le développement économique, créer des emplois, produire des logements, offrir des services à la population.

[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.

Économie & Territoire vous accompagne pour mener à bien cette mission, avec sa solution :

Atelier Économique.

Elle vous permet de réaliser automatiquement l'inventaire de vos zones d'activités.

La réalisation de cet inventaire des zones d'activités économiques suppose l'utilisation de différentes sources de données pour y parvenir rapidement.

Pour mémoire, l'inventaire 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."

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

* *Unité Foncière = ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire*

La documentation Littérale du cadastre communément désigné fichiers MAJIC III (Mise A Jour des Informations Cadastrales) est une base de données annuelle, à destination des collectivités territoriales, qui regroupe les informations issues du cadastre sur les propriétés immobilières en France. Les fichiers MAJIC III recensent et identifient les parcelles et les locaux situés en France ainsi que leurs propriétaires afin de servir de base de calcul aux impôts locaux d'une commune ou d'une intercommunalité (TF, TH, CFE, etc.). Ils peuvent aussi être utilisés pour la planification urbaine, la gestion des services publics et la résolution de litiges fonciers. Ces fichiers annuels sont disponibles à compter de la fin du premier semestre et présentent la situation au 1er janvier de l'année.

Ainsi, ces fichiers permettent de remonter toutes les informations concernant les propriétaires des zones d'activités du territoire.

Le regroupement des propriétaires à l'unité foncière est un travail conséquent à réaliser sans un outil puissant comme un observatoire économique. [L'Atelier Economique](#) permet d'automatiser ce travail de redécoupage du foncier par unité foncière et pour chaque collectivité territoriale, à partir des fichiers du cadastre MAJIC III.

Pour remonter uniquement les informations des ZAE, il convient de reprendre les périmètres géographiques des zones d'activités économiques du territoire. Les collectivités ont ces découpages, soit par l'intermédiaire du service SIG, soit par un relevé des numéros des parcelles, des cartes, documents de présentation des ZAE, etc. Ces outils pratiques s'accompagnent bien souvent en amont, d'une délibération du conseil communautaire, actant les contours des ZAE d'intérêt communautaire.

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

Il s'agit certainement du fichier le plus délicate à obtenir. A l'heure actuelle, il n'existe pas de relevé au niveau national, de l'ensemble des établissements présents sur les zones d'activités économiques en France. Cet inventaire qui est à réaliser par l'ensemble des collectivités, permettra justement d'avoir ces éléments à l'avenir.

Certaines collectivités ont pris de l'avance, avant même la publication de l'inventaire, en réalisant un relevé des établissements du territoire. Elles ont soit préparé un document unique de type fichier "Excel" pour chaque zone d'activités, soit utilisé une solution informatique : un observatoire économique comme [L'Atelier Economique](#). Pendant ou après la période de confinement/COVID-19, de nombreuses collectivités se sont positionné pour s'outiller avec une solution dédiée au développement économique. Cette dernière, grâce à la fonction cartographique qu'elle embarque, permet de géolocaliser les établissements sur le territoire et leurs présences sur une ou plusieurs ZAE.

Pour effectuer ce listing des occupants (des établissements), il semble cohérent d'utiliser la base complète de donnée du fichier SIRENE de l'INSEE.

Le répertoire SIRENE est une forme d'inventaire regroupant de nombreuses informations économiques et juridiques sur les millions d'entreprises et d'établissements immatriculés en France, ainsi que sur les entreprises étrangères qui ont une représentation/activité sur le territoire français. Dans ce fichier accessible en Open data, l'entreprise va déclarer son adresse ainsi que la ou les adresse(s) de son ou ses établissement(s). Certains établissements peuvent être difficilement géolocalisables en raison l'adresse déclarée par l'entreprise dans le fichier SIRENE. Ainsi, ce travail sera complété par la connaissance et/ou le relevé du terrain, effectué par le développeur économique. De par ses échanges avec le monde économique, il a une connaissance fine des acteurs économiques de son territoire. Il est la personne ressource pour affiner cette liste, la vérifier et la valider.

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.

Pour répondre à cet élément de l'inventaire, il conviendra d'utiliser le fichier LOCOMVAC des deux dernières années, à savoir le millésime 2022 et le 2021.

Le fichier des Locaux Commerciaux Vacants (LOCOMVAC) dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas fait l'objet d'imposition à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) l'année précédente (au 1er janvier) sur le périmètre de la collectivité concernée. La transmission du dernier fichier de la fiscalité concernant le RLCFE/LOCOMVAC s'effectue au mois d'avril ou de mai, auprès des collectivités territoriales par la DGFIP. Ce fichier est à télécharger sur le Portail de la Gestion Publique (PIGP) : <https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/>
Au sein de [L'Atelier Economique](#), le calcul du taux de vacance pour chaque ZAE est automatisé.



Pour aller plus loin : 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.

Quelques exemples de vacance fiscale :

- Le local est occupé par une activité publique (Etat, collectivité, etc.) ou associative
- L'activité exercée n'est pas imposable à la CFE (agricole, imprimerie presse, artiste, etc.)
- Le local est vacant au 31 décembre de l'année précédente
- Des anomalies existantes

Plus de précisions concernant les exonérations de CFE :

[https://entreprendre.service-](https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23547#:~:text=Quelle%20est%20la%20base%20d,les%20biens%20utilis%C3%A9s%20en%202020)

[public.fr/vosdroits/F23547#:~:text=Quelle%20est%20la%20base%20d,les%20biens%20utilis%C3%A9s%20en%202020](https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23547#:~:text=Quelle%20est%20la%20base%20d,les%20biens%20utilis%C3%A9s%20en%202020)

