

# Inventaire des zones d'activité économique Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel

## NOTICE EXPLICATIVE

### Contexte

La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 Août 2021 a pour principal objectif la préservation de la qualité et de la disponibilité des sols. L'article 220 introduit l'obligation pour les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents de réaliser un inventaire de leurs zones d'activité économique. Cet inventaire s'inscrit dans une démarche globale d'observation, au service de la sobriété foncière, avec un objectif d'atteinte du zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. La loi précise que l'inventaire comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

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

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. Le conseil communautaire délibérera pour procéder à l'arrêté de l'inventaire finalisé.

Dès lors, il sera transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à aux autorités compétentes en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu c'est-à-dire au Pays de Saint-Malo et aux communes.

L'inventaire est à actualiser au moins tous les six ans.

En outre, l'inventaire des zones d'activité économique, constitue un premier outil dans la constitution d'observatoire locaux de l'aménagement économique. Il s'agit d'un outil permettant d'amorcer une stratégie foncière économique. Au-delà de la question de la vacance, l'inventaire permettra d'identifier le potentiel d'optimisation des zones d'activités existantes (potentiel de densification, renouvellement urbain, mutualisation éventuelles, ...)

Bien que la loi et le code de l'urbanisme ne prescrivent pas de format spécifique, la recherche d'un document harmonisé, exploitable et comparable sur les territoires adhérents au programme de travail partenarial de l'AUDIAR (dont le pays de Saint-Malo), a été privilégiée.

### Eléments de syntaxe

#### **ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Sont considérées comme des zones d'activité économique, [...], les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales.

**UNITE FONCIERE (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. Il s'agit de la maille de référence citée dans la loi Climat et Résilience pour la réalisation de l'inventaire des Zones d'Activité Economique.

**ETAT PARCELLAIRE :** liste des parcelles cadastrales composant une même unité foncière.

**PROPRIETAIRE** : au sens du Code Civil, possesseur (personne physique ou morale) d'une parcelle, par extension dans cet inventaire, de plusieurs parcelles formant une unité foncière.

**SURFACE DE L'UNITE FONCIERE (AUCUNE REFERENCE PRECISEE DANS LA LOI)** : addition des surfaces cadastrales des parcelles composant l'unité foncière.

#### VACANCE :

La loi indique un calcul de la vacance uniquement sur la base des fichiers CFE et LOCOMVAC. Or ces données présentent des limites car elles excluent de fait :

- Les entreprises ne cotisant plus à la CFE depuis moins de deux ans
- Les entreprises exonérées de CFE.

Les données théoriques des fichiers LOCOMVAC et CFE, sont croisées avec une approche de terrain, permettant d'identifier des vacances non répertoriées administrativement.

## Sources

	Identifiant de l'unité foncière	Référence (s) cadastrale (s) constituant l'unité foncière	Surface de l'unité foncière (en m <sup>2</sup> )	Propriétaire (s)	Occupant(s)	Vacance
Sources	Table unités foncières, Fichiers fonciers 2022	Table parcelles, Fichiers fonciers 2022	Calcul et traitement SIG à partir de la table unités foncières, Fichiers fonciers 2022	Table unités foncières, Fichiers fonciers 2022 + propriétaire non anonymisé : fichier EDIGEO MAJIC du 01 01 2023.	Base Eco Audiar Relevé terrain CFE 2022	LOCOMVAC 2022 Relevé terrain

#### MAJIC

Pour réaliser l'inventaire des zones d'activité économique, l'AUDIAR a utilisé les données issues des fichiers fonciers de la DGFiP (Direction générale des Finances Publiques), elles-mêmes issues des déclarations fiscales liées aux impôts fonciers. Ces fichiers fonciers retraités par le Cerema, forment la donnée intitulée MAJIC.

#### EDIGEO

EDIGEO signifie Échange de données informatisées dans le domaine de l'information géographique, il s'agit d'une norme dans le domaine de l'information géographique (référence NF Z 52000).

EDIGEO est destiné à transférer des données entre différents systèmes d'information géographique (SIG). Actuellement, en France, EDIGEO est la norme d'échange principale des données du Plan Cadastral Informatisé. L'IGN peut également fournir ses données à la norme Edigéo (mais avec une structure différente de celle du Cadastre).

#### CFE

La CFE ou « *la cotisation foncière des entreprises (CFE) est un impôt local dû par toute entreprise et personne exerçant une activité professionnelle non salariée, sauf exonération éventuelle. Elle constitue avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'une des 2 composantes de la contribution économique territoriale (CET)* »<sup>1</sup>. Elle est basée sur la valeur locative des biens immobiliers utilisés par l'entreprise en année N-2, c'est-à-dire 2 ans avant l'année d'imposition.

Ainsi, la CFE de 2022 est calculée sur les biens utilisés en 2020.

Le fichier CFE a été mis à disposition de l'AUDIAR par la CCPDBMSM par le biais d'une convention.

#### LOCOMVAC

Le fichier « LOCOMVAC » dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE l'année précédente sur le périmètre de la collectivité.

Ce fichier est mis à disposition des collectivités en application de l'article 135 B du livre des procédures fiscales. Il constate pour les locaux désignés une absence d'imposition à la CFE pour un millésime donné. Il ne permet pas d'établir de manière certaine, dans toutes les situations, 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 exonérée de cette

<sup>1</sup> [www.entreprendre.service-public.fr](http://www.entreprendre.service-public.fr)

cotisation à titre permanent. Dès lors, les données des fichiers requièrent un examen et un retraitement. C'est la raison pour laquelle l'AUDIAR a effectué un relevé terrain pour déceler des signes visibles de vacance et un recroisement des informations avec les services de la CCPDBMSM disposant d'une connaissance plus fine du contexte économique local. Cette donnée, si elle sert de référence réglementairement présente donc certaines limites d'interprétation et d'analyse. Le fichier LOCOMVAC a été mis à disposition de l'AUDIAR par la CCPDBMSM par le biais d'une convention.

### **BASE ECO AUDIAR**

L'AUDIAR dispose de sa propre base de données économiques alimentée par les fichiers URSSAF et SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des ENtreprises et des Etablisements) de l'Insee et actualisé par le biais d'une veille régulière. L'effectif salarié estimé des ZAE est estimé à partir de la base éco Audiar et des données CFE.

- **Emploi salarié privé**

Les données de l'Urssaf et MSA sont utilisées pour estimer l'emploi salarié privé, croisées avec le répertoire Sirene de l'Insee. L'Urssaf et la MSA renseignent annuellement le nombre de salariés privés au 31/12/XXXX (l'AUDIAR dispose des données de 2015 à 2021). Tous les salariés, à temps complet ou partiel, comptent pour un.

Pour obtenir le nombre d'emplois par établissement, nous faisons un croisement annuel entre les sources URSAF MSA avec le répertoire Sirene + des corrections manuelles + une géolocalisation fine faite par les sigistes de l'AUDIAR. Il s'agit d'estimations de l'emploi par établissement.

Les intérimaires ne sont pas tous comptabilisés dans cette source et les entreprises les employant ne sont pas connues. Les effectifs intérimaires ne sont pas géolocalisés.

- **Emploi salarié public**

Les données sur l'emploi public sont le résultat d'une enquête de l'AUDIAR faite en 2019. En complément, et pour actualiser annuellement, des estimations sont construites à partir des données en open data du portail de la fonction publique croisées + le répertoire Sirene de l'Insee.

## **Méthodologie**

### **Délimitation des périmètres**

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

- La cohérence d'un ensemble foncier délimité géographiquement
- Le règlement des PLU avec les zonages économiques
- Les zones d'activités sur lesquelles des réflexions sont à engager
- L'identification des espaces créés et aménagés par un maître d'ouvrage public
- Espaces économiques initiés ou réalisés par promoteurs ou investisseurs privés
- ZAE qui se sont constituées « de fait »
- Un échange avec les services

Pour une cohérence d'ensemble, les périmètres suivent les limites cadastrales et le choix a été fait de ne pas scinder les unités foncières en limite de zone. Seules quelques voiries relevant du domaine public ont pu être scindées.

### **Etat parcellaire avec identification des unités foncières et de leur(s) propriétaire(s).**

L'AUDIAR a effectué un travail de recensement cartographique suivant les périmètres de ZAE qui lui ont été communiqués par la CCPDBMSM. L'AUDIAR se base sur les données cadastrales (DGFIP-MAJIC 2) afin d'identifier les propriétaires de chaque unité foncière recensée.

### **L'identification des occupants de la zone**

L'AUDIAR a extrait les données du fichier SIREN avec un travail de géolocalisation. Les données ont été croisées avec le fichier entreprises (CFE) de manière à s'assurer de disposer d'un relevé le plus actualisé possible. Les données sources sont des données déclaratives sans géolocalisation.

Une vérification sur site est ainsi venue compléter le travail d'identification des occupants de la zone.

### **Calcul du taux de vacance**

Le calcul de la vacance est effectué sur la proportion d'unités foncières vacantes rapportées à la totalité des unités foncières de la zone d'activité.

Une unité foncière est considérée comme vacante lorsque tous les bâtiments présents sur l'unité foncière ne sont plus affectés à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés au cours de la même période.

En revanche s'il existe sur une même unité foncière des bâtiments considérés comme vacants et d'autres encore en activité, l'unité foncière dans sa globalité sera considérée comme occupée.

## ZONE D'ACTIVITÉ ECONOMIQUE

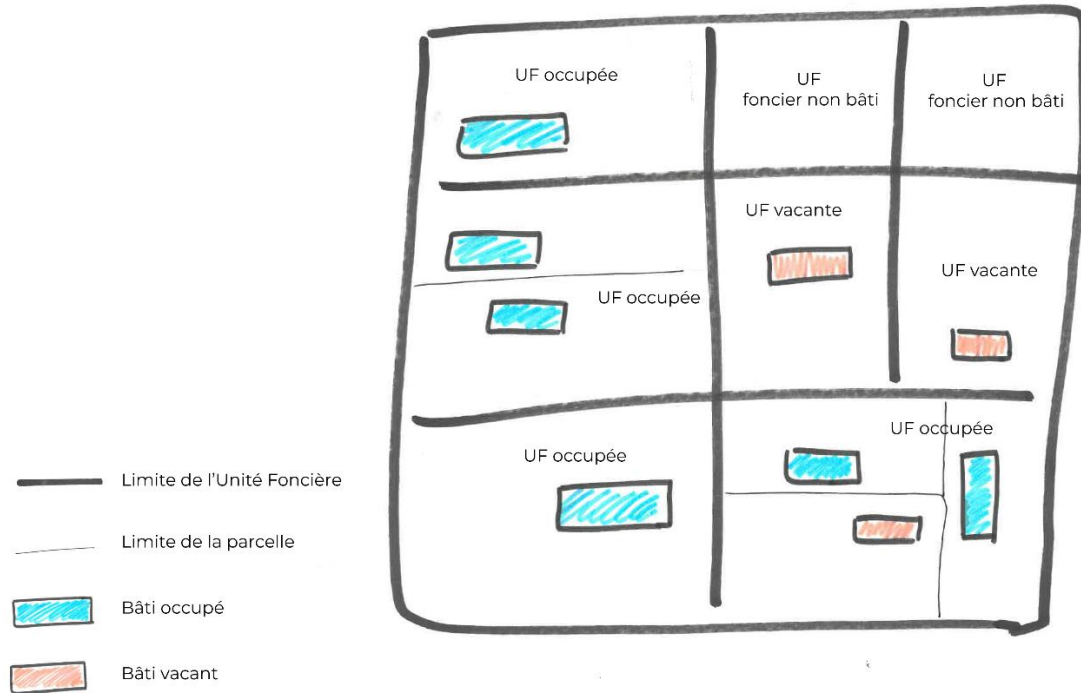


FIGURE 1. SCHEMA ILLUSTRANT LA PRISE EN COMPTE DE LA VACANCE. AUDIAR 2023.

Ainsi, dans l'exemple illustré ci-dessus, 2 unités foncières sont considérées comme vacantes, 4 sont occupées et 2 sont du foncier non bâti. Le taux de vacance de la zone est de 2 unités foncières sur 8, soit une vacance de 25% à l'échelle de la zone.

### Estimation des effectifs salariés

Les effectifs salariés sont une estimation effectuée sur la base des données sources connues. Il s'agit d'une donnée déclarative (URSAF, SIRENE INSEE, CFE) qui est incomplète. Certains d'établissements ne sont pas renseignés, soit parce que les déclarations datent de moins de deux ans, soit parce que l'établissement a été constaté sur le terrain mais n'était pas dans le fichier CFE, soit parce qu'ils ne cotisent pas ou ne sont pas à jour dans leurs déclarations, soit encore qu'il existe un établissement mais que celui-ci ne comporte aucun salarié, soit enfin que nous n'avons pas accès aux données. Il faut donc prendre ces estimations chiffrées avec précaution car elles ne sont que partielles.