



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

FOIRE AUX QUESTIONS

Inventaires des Zones d'activités économiques

Juin 2023

Versions du document :

- V1 - octobre 2022
- V2 – juin 2023 : ajouts [en bleu](#)

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES (LOI CLIMAT & RESILIENCE)

La lutte contre l'artificialisation des sols est un des enjeux face au dérèglement climatique. Si ces enjeux sont souvent assimilés à la lutte contre l'étalement résidentiel, la problématique de la consommation de foncier économique est également un vrai sujet : il représente plus de 25 % de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années à l'échelle nationale, environ 30 % à l'échelle de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat & résilience) s'en saisit pleinement, notamment sur le sujet des zones d'activité économique, dans l'objectif de structurer une politique globale durable sur cette thématique. Une des entrées privilégiées est l'approfondissement de la connaissance de ce foncier économique par la mise en place d'un inventaire des zones d'activité économique à l'échelle intercommunale.

Définition des Zones d'activité économique (ZAE)

Il existait précédemment des principes de reconnaissance des ZAE mis en place par le CGET (2017) :

- ensemble foncier réservé principalement à l'implantation d'activités économiques
- d'au moins deux entreprises
- volonté publique d'aménagement de recyclage ou de gestion, actuelle ou future
- figure dans le document d'urbanisme

La loi Climat et résilience introduit une compréhension des ZAE au code de l'urbanisme (L318-8-1) par renvoi au code général des collectivités territoriales :

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

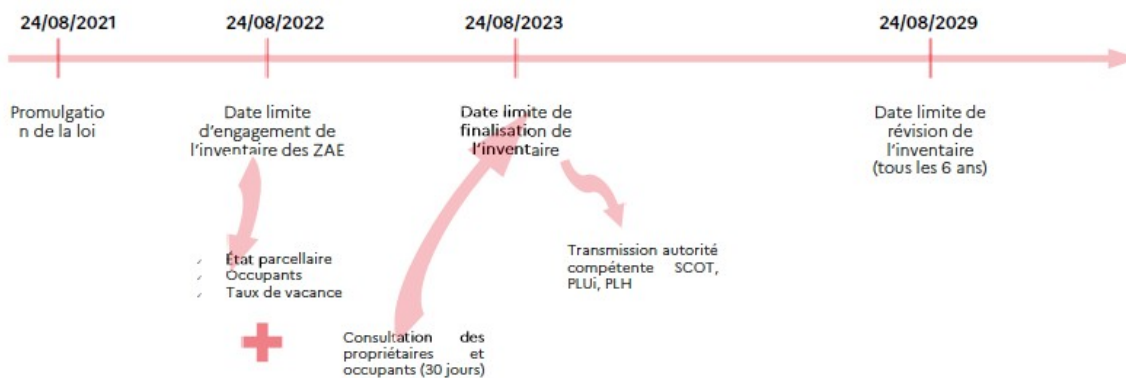
[Il s'agit donc de répertorier les zones où l'intercommunalité exerce sa compétence de gestion et d'entretien - en incluant les zones où ce sont des communes qui l'exercent par absence de transfert suite à la loi Notre - et les zones selon le faisceau d'indices du CGET.](#)

Inventaire des zones d'activités économiques

L'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme impose aux autorités compétences en matière de création, d'aménagement et de gestion des ZAE (EPCI +communes ayant refusé le transfert de compétence) l'établissement d'un inventaire des zones d'activités économique sur leur territoire, avec sur chaque zone :

- « 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 »

Calendrier de mise en œuvre



Est prévue la consultation des propriétaires et occupants des ZAE pendant une période de 30 jours avant arrêt de l'inventaire.

LES QUESTIONS FRÉQUENTES

Quelles ZAE sont concernées par les inventaires ?

Il convient de se rapporter à la définition introduite par la loi Climat et résilience (article 220) dans le nouvel article L. 318-8-1 du code de l'urbanisme : *"Art. L. 318-8-1.-Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales."*

Sont donc obligatoirement concernées les ZAE dont l'objet est rappelé dans cet article et pour lesquelles les autorités visées assurent la création, l'aménagement et la gestion (cf. CGCT), dans le cadre du transfert de compétence qui a été confirmé par la loi NOTRe de 2015 : [cela concerne les EPCI ayant bénéficié du transfert, mais également les communes qui l'ont refusé.](#)

Que doivent contenir les inventaires ?

Comme indiqué à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire présente sur chaque zone un **état parcellaire** avec indication des **surfaces** et des **propriétaires**, l'identification des **occupants** de la zone, son **taux de vacance**.

L'inventaire peut bien évidemment être plus large et appréhendé par d'autres aspects. Le contenu fixé par la loi est un contenu minimal.

À partir de quand considère-t-on que les inventaires sont commencés ?

L'article 220 de la loi Climat et résilience prévoit en effet que les inventaires de ZAE à réaliser en application de l'article L. 318-8-1 du code de l'urbanisme sont engagés par l'autorité compétente dans un **délai d'un an** à compter de la promulgation de la loi. L'autorité compétente est bien celle visée à l'article L. 318-8-1 du même code, qui renvoie aux EPCI compétents pour la création, l'aménagement et la gestion de ces zones.

Il peut être **attesté par tout moyen** démontrant objectivement la volonté de l'autorité compétente susmentionnée de lancer la réalisation d'un tel inventaire.

Il convient de distinguer les cas où un inventaire antérieur existe et ceux dans lesquels il n'y en a pas encore. Pour ce dernier, toute manifestation allant dans le sens de la réalisation de l'inventaire peut être considérée comme un tel engagement. Pour les outils préexistants mais ne répondant pas complètement aux objectifs recherchés, tout élément attestant de la volonté de mise à jour peut être considérée au titre du démarrage de l'inventaire.

On peut citer quelques **exemples** possibles pour attester du lancement de la démarche sur le territoire : délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente, versement de nouvelles informations à une base de données préexistante le cas échéant, etc.

Qui peut se charger de faire le recensement terrain ?

L'autorité compétente est chargée d'établir cet inventaire sur son territoire. Elle est évidemment libre de définir les conditions pour y parvenir et notamment de s'appuyer sur les partenaires de son choix pour réaliser cet inventaire.

Faut-il contacter tous les propriétaires de la ZAE ?

L'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme impose de consulter à la fois les **propriétaires** et les occupants :

« Après consultation des propriétaires et occupants des 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 contient des données sensibles comme le nom des propriétaires de chaque unité foncière : quel process pour garantir à la fois la mise à disposition / consultation demandée de l'inventaire et le respect du RGPD pour les propriétaires mentionnés ?

Le RGPD régit les données personnelles et le traitement des données personnelles. L'objectif de ce règlement européen est d'apporter un cadre légal harmonisé à l'échelle de l'UE de protection des données personnelles. Il limite la collection 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 i.e. les collectes, les enregistrements, la conservation, les modifications, les extractions et surtout la transmission de ces données. On parle de responsable du traitement pour désigner la personne morale en charge du traitement.

Pour qu'un traitement soit considéré licite au titre du RGPD, il doit reposer sur au moins une des 6 bases légales de l'article 6 du RGPD :

1. Le consentement de la personne concernée par les données,
2. Le contrat avec la personne concernée par les données,
3. L'obligation légale à laquelle est soumis le responsable du traitement,
4. La mission de service public dont est investi le responsable du traitement,
5. L'intérêt légitime poursuivi par le responsable du traitement quand les données ne sont pas soumises à des protections spécifiques,
6. La sauvegarde des intérêts vitaux (de la personne concernée),

La collecte et le stockage des données dans le cadre des inventaires ZAE 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. Cet élément de justification doit être mentionné dans les éléments d'information fournis aux propriétaires et aux occupants lors de la consultation et dans le cadre de bonnes pratiques, les traitements peuvent être détaillés dans un registre des activités de traitement.

Il est important de noter que la transmission des inventaires aux autorités compétentes en

matière de SCoT, de PLU-i, de PLU et de PLH entre aussi dans le champ de l'obligation légale à laquelle est soumis le responsable du traitement. Ce faisant, l'autorité compétente en charge de la réalisation de ces inventaires n'est pas tenu d'anonymiser les informations contenues dans ces inventaires lors de la transmission aux autres autorités compétentes citées au L.318-8-2 du code de l'urbanisme.

Une fois la licéité du traitement assuré, il faut s'assurer de respecter les autres principes du RGPD :

- La minimisation des données, elles doivent être adéquates et limitées à ce qui est nécessaire au regard des objectifs de traitement ;
- L'exactitude des données et des modifications apportées ; les données doivent correspondre à la réalité et les modifications doivent corriger des écarts s'ils existent ;
- La garantie de la confidentialité des données et de sécurité de ces données ; les données personnelles doivent être suffisamment protégées pour que des tiers non autorisés n'y aient pas accès et qu'ils ne puissent pas modifier ces données.

Dans le cadre des traitements liés aux inventaires ZAE, il faut donc capitaliser sur la consultation des propriétaires/occupants pour assurer la cohérence des données avec la réalité et limiter l'accès des données relatives aux propriétaires/usagers concernés.

Ceci vaut pour toutes les autorités compétentes en possession des données bruts et/ou traitées.

Comment mesure-t-on le taux de vacance ?

La loi qui indique au moins une façon de calculer ce taux de vacance (3° de l'art. L.318-8-2 du CU) :

"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".

La loi indique que l'inventaire doit préciser le taux de vacance de la ZAE, 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 **côtisation foncière des entreprises (CFE)** depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

L'échelle (l'unité foncière) et la source de données (LOCOMVAC qui s'appuie sur le non-paiement de la CFE) semblent toutes indiquées. LOCOMVAC est une base de données gérée par la DGFiP, avec laquelle la DGALN a entamé un travail pour la mise à disposition et la transmission facilitée en vue de cet inventaire.

Il reste à ce stade une **inconnue sur la notion d'"Unité Foncière vacante"**, dans la mesure où se sont les locaux qui sont occupés et imposés, et qu'un même foncier peut accueillir plusieurs activités. Il semblerait important d'évaluer d'abord un taux de vacance par UF, en surface dédiée à l'activité avant de calculer ensuite un taux de vacance à la ZAE.

Quels sont les outils disponibles en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour appuyer la réalisation de ces inventaires ?

Le dispositif SUD foncier éco initié par la Région repose sur un cadre partenarial associant l'État (DREAL), l'Établissement public foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que l'ensemble des Chambres de commerce et d'industrie, de Métiers et de l'Artisanat, l'agence de développement économique risingSUD et la plate-forme d'information géographique régionale.



Il a pour objectif de mutualiser les informations et données disponibles permettant l'analyse des espaces d'activités économiques à l'échelle régionale, leurs modes d'évolution et de gestion, d'élargir les champs d'observations de l'appareil économique régional afin d'étudier les problématiques foncières en faveur d'un développement économe et maîtrisé de l'espace.

Cet outil constitue une **première base** pour l'inventaire des ZAE, dont les collectivités peuvent aujourd'hui disposer librement :

<https://visu.sud-foncier-eco.fr/>

Si cet outil donne les bases d'un « pré-inventaire » sur la connaissance des ZAE, il faut néanmoins garder en tête que l'EPCI devra affiner les recherches sur son territoire pour répondre pleinement aux attentes de la loi, notamment concernant la consultation des propriétaires et des occupants.

Un groupe de travail spécifique en co-pilotage DREAL-Région travaille pour conforter les modes de calculs et renforcer la plateforme [SUD foncier éco](https://visu.sud-foncier-eco.fr/) (<https://visu.sud-foncier-eco.fr/>).

Cette initiative régionale vise à rassembler les initiatives, définir les méthodes et les sources d'informations pour la constitution d'un premier socle de données, et permettant d'opérer la mise en œuvre de ces inventaires des Zones d'activités économiques aux côtés des territoires.

[Un guide méthodologique élaboré par le réseau des CCI a été mis en ligne en juin 2023.](#)