

Envoyé en préfecture le 10/07/2023

Reçu en préfecture le 10/07/2023

Publié le

ID : 021-200000925-20230706-06_07_2023_06-DE



agence économique
régionale de
bourgogne-franche-comté

www.aer-bfc.com

Inventaire des ZAE - loi Climat & résilience

Prestation de relevé des occupants et des locaux vacants

Vendredi 7 avril 2023

CC de la Plaine Dijonnaise

www.aer-bfc.com

Rappel du contexte : un inventaire obligatoire

**Confié aux EPCI par l'article 220 de la loi climat
à finaliser avant le 23 août 2023**

L'inventaire doit comporter, pour chaque zone d'activité économique :

1. Un **état parcellaire des unités foncières** composant la ZAE, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du **propriétaire** ;
2. L'identification des **occupants** de la ZAE ;
3. Le **taux de vacance de la ZAE**, calculé « *en rapportant le 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 d'unités foncières de la zone d'activité au nombre total d'unités foncières* ».

Rappel du cahier des charges

Contribution à l'élaboration de l'inventaire de occupants et de la vacance immobilière dans les ZAE de la CC de la Plaine Dijonnaise

Pour répondre à l'inventaire des zones d'activités économiques imposé par l'article 220 de la loi Climat et Résilience, notamment en vue d'établir un « indice de vacance », il est nécessaire de faire le relevé sur leurs unités foncières respectives :

- des occupants
- des locaux vacants

L'AER BFC est mobilisée pour faire le relevé terrain sur l'ensemble des ZAE de la CC de la Plaine Dijonnaise.

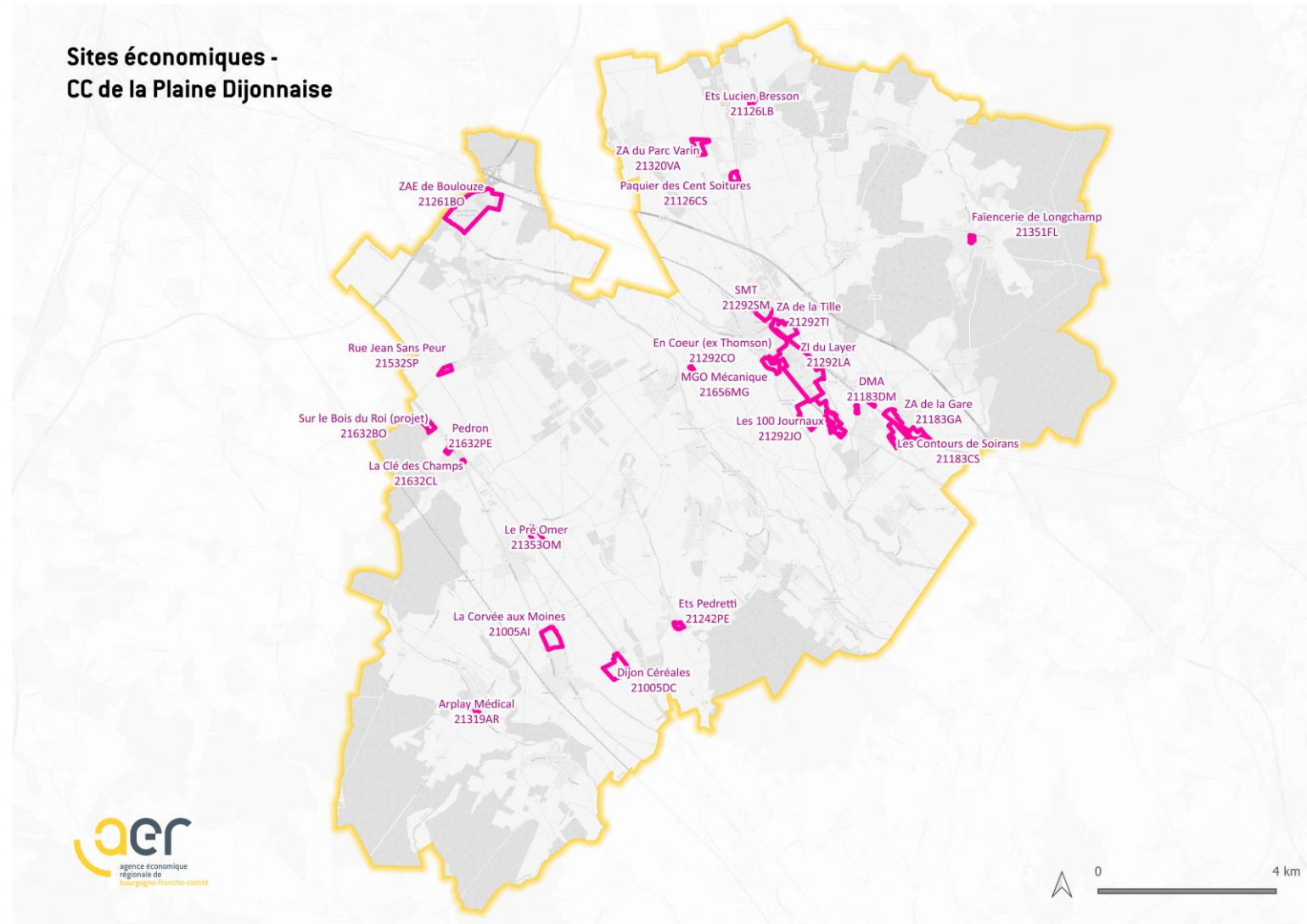
L'exploitation des données terrain permettra de qualifier les unités foncières au sens de l'article 220 de la loi Climat et Résilience et de calculer pour chacune des zones un indice de vacance afin de répondre à l'ensemble des exigences de la loi.

Les résultats seront livrés sous forme de bases de données et données géographiques.

Périmètre de collecte

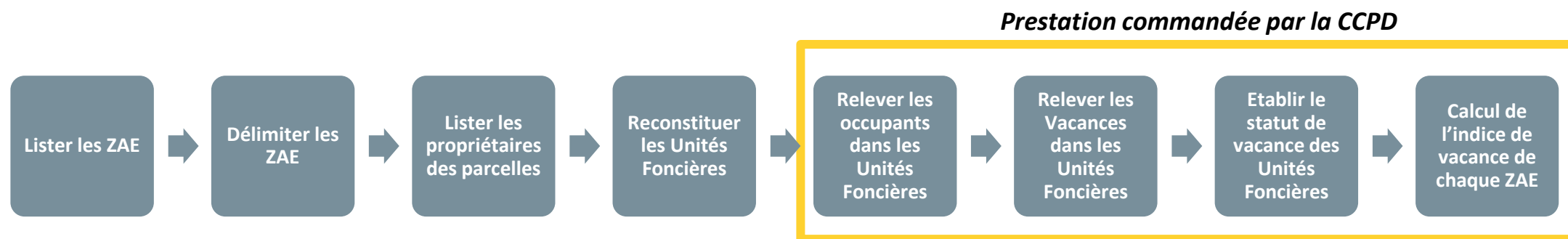
Les 27 sites économiques de la Plaine Dijonnaise

Envoyé en préfecture le 10/07/2023
Reçu en préfecture le 10/07/2023
Publié le
ID : 021-200000925-20230706-06_07_2023_06-DE



La prestation réalisée par l'AER

Qualification des unités foncières et indice de vacance



Nous avons mené l'exercice complet pour fournir les livrables les plus aboutis possibles à la CCPD.

Les données livrées devront être complétées par la CCPD notamment sur l'inventaire des propriétaires.

⚠ *Les noms de propriétaires transmis sont limités aux personnes morales propriétaires des parcelles. Du fait du secret fiscal autour des fichiers fonciers, l'AER n'est pas en mesure de fournir des données relatives aux personnes physiques propriétaires de parcelles dans les zones d'activités.*

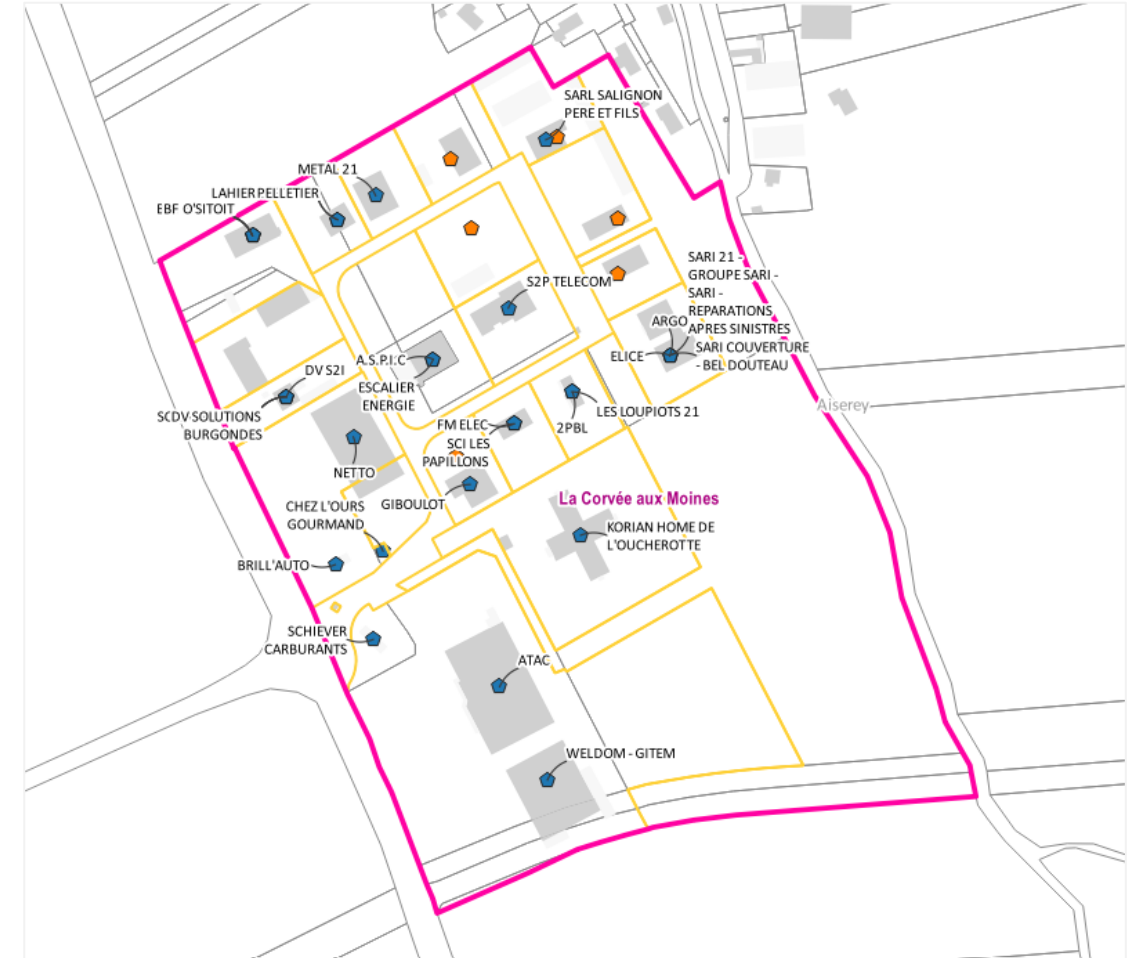
Relever des occupants

Méthode

Nous travaillons avec la base de données des établissements de l'INSEE (Fichier SIRENE), pour partir d'un inventaire complet.

Ces entreprises et leurs établissements sont sans exception tous assujettis à la CFE, Cotisation Foncière des Entreprises (article 1447 du code général des impôts).

Nous relevons aussi les éventuels autres occupants absents du fichier SIRENE (habitations, équipements publics etc.)



Une visite terrain des ZAE

À l'aide d'outils de cartographie mobile

Le travail d'identification et de localisation est réalisé directement sur le terrain à l'aide d'outils cartographiques mobiles.

En l'absence d'un géocodage à la parcelle, les établissements sont corrigés en les rapportant aux bâtiments principaux ou à défaut au centre de leur unité foncière.

La visite terrain se fait à pied en suivant un itinéraire optimisé pour parcourir l'ensemble des rues desservant les ZAE.

Nous relevons les enseignes, raisons sociales et noms sur les boîtes aux lettres.

 *Nous ne rentrons pas dans les enceintes clôturées, d'accessibilité restreinte ou interdites au public.*



Relevé des locaux vacants

Envoyé en préfecture le 10/07/2023
Reçu en préfecture le 10/07/2023
Publié le
ID : 021-200000925-20230706-06_07_2023_06-DE



S'appuie sur le fichier des locaux commerciaux vacants

La CCPD a mis à disposition de l'AER les fichiers dits « des locaux commerciaux vacants LOCOMVAC ».

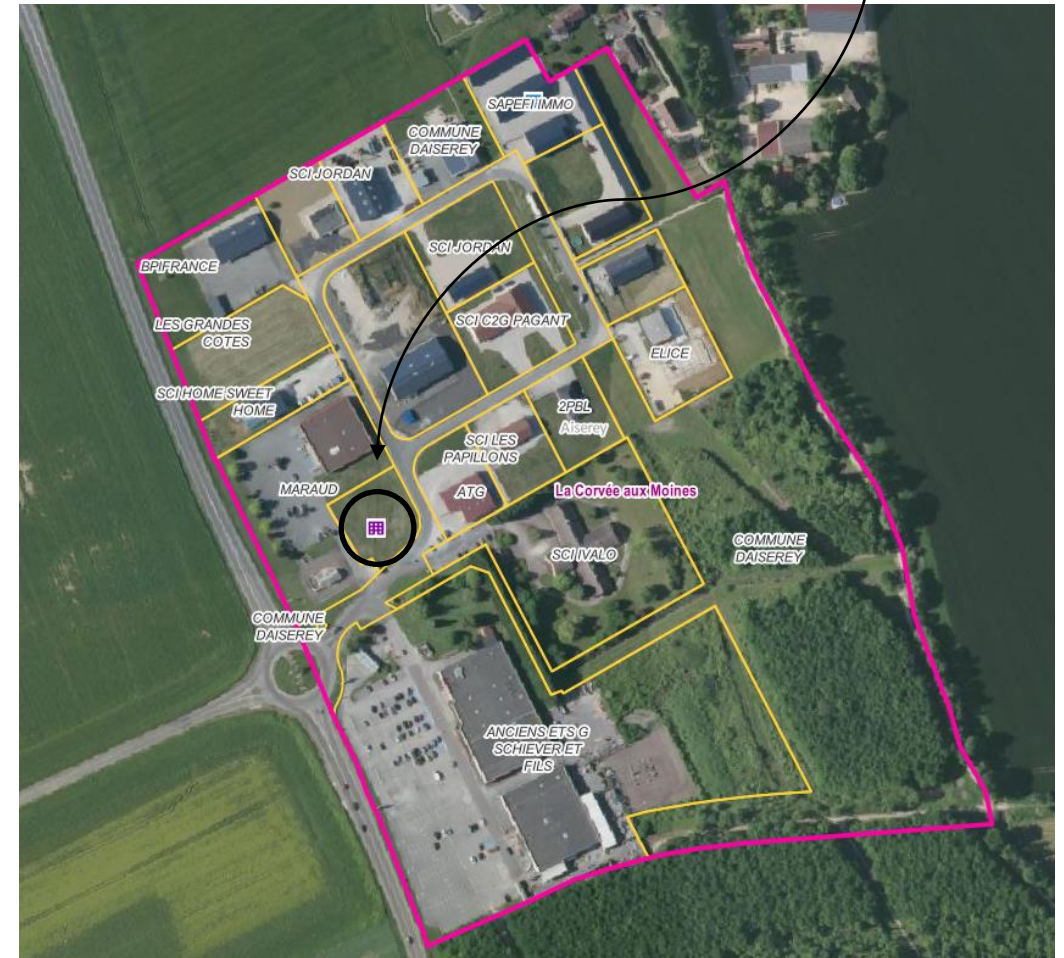
Ces fichiers donnent une information sur la vacance fiscale des locaux déclarés à la parcelle et constitue une base d'inventaire.



Les fichiers issus de la DGFIP sont exploités uniquement dans le cadre de la prestation, l'AER signe un acte d'engagement et s'engage à détruire les fichiers à l'issue de la prestation.

Lors de la visite terrain nous relevons les opportunités immobilières, mais aussi les bâtiments ou ensembles immobilier abandonnés.

Des photographies des bâtiments détectés sont également réalisées.



Inventaire des occupants

CC de la Plaine Dijonnaise
 Genlis

Relevé des occupants

- Occupant répertorié dans le fichier SIRENE de l'INSEE
- Autre occupant

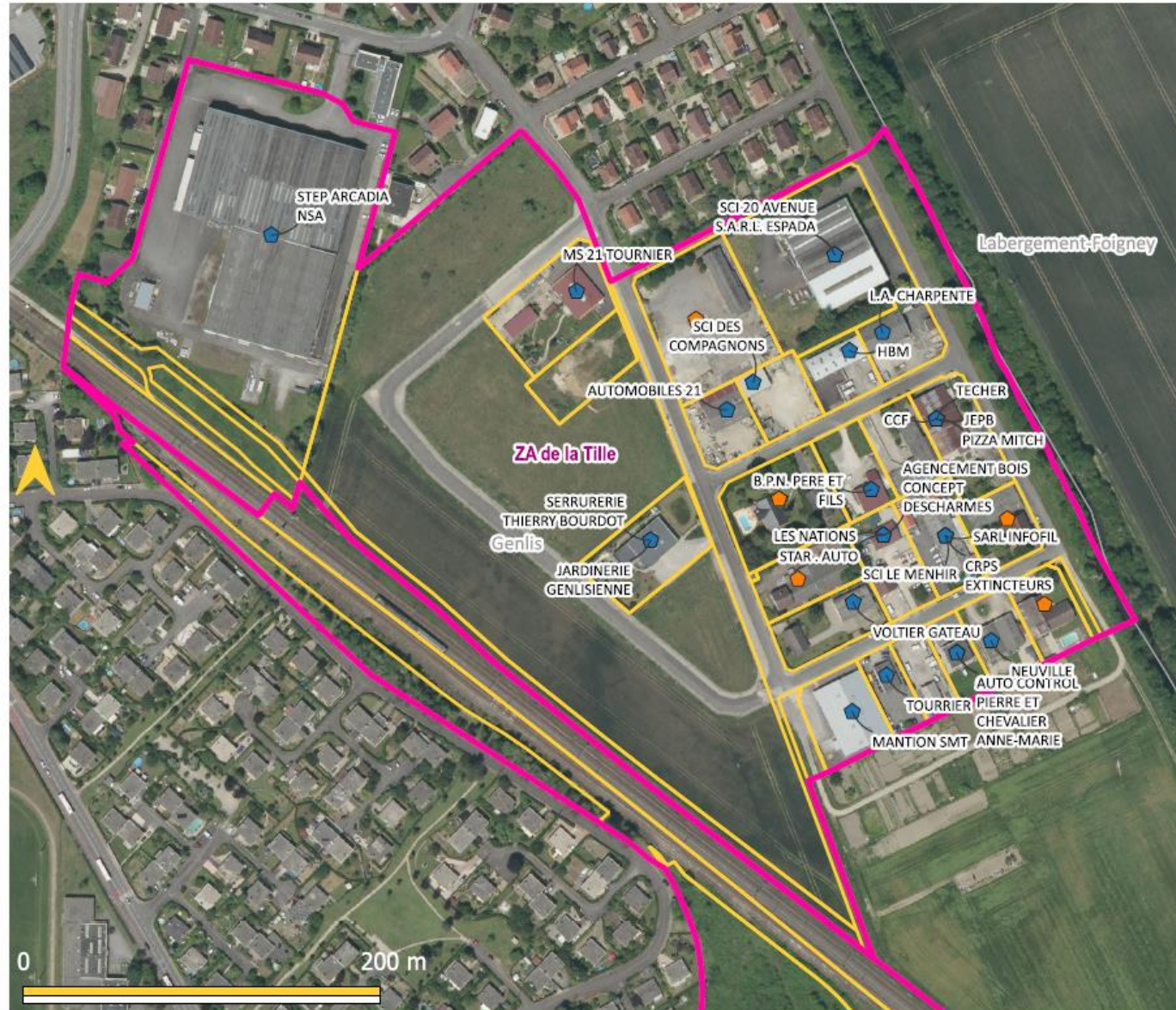


Illustration : Carte de synthèse –
 inventaire des occupants dans la ZA de la
 Tille à Genlis

Indice de vacance : 3.13%

CC de la Plaine Dijonnaise
Genlis

Indice de vacance au sens de l'article 220,
loi climat & résilience :
3.13%

Nombre d'unités foncières : 64
dont vacantes : 2

 Emprise des ZAE observées

Statut de vacance des unités foncières :

 Unité foncière jamais occupée

 Unité foncière vacante au sens
de l'article 220 loi climat et résilience

 Unité foncière occupée, non vacante
au sens de l'article 220 loi climat et résilience

Locaux vacants

 Opportunité immobilière

 Présomption forte de vacance ou friche

 Autres locaux vacants dans ensemble immobilier
déjà occupé (LOCOMVAC)

Illustration : Carte de synthèse Indice de
vacance dans la ZI du Layer à Genlis



Quelques chiffres clés sur notre prestation

27 sites économiques de la CC de la Plaine Dijonnaise

27 sites économiques inventoriées

728 parcelles cadastrales concernées (217 à compléter pour renseigner les propriétaires « personne physique ».)

359 unités foncières

262 établissements d'entreprises relevés sur le terrain (+ 57 occupants non répertoriés)

49 locaux présentant de la vacance fiscale (d'après LOCOMVAC)

19 locaux vacants confirmés par la visite terrain dont

9 unités foncières vacantes

1,6 hectares de foncier vacant à valoriser dans le cadre du ZAN

Bilan de la vacance : 1,6 hectares de foncier vacant à valoriser dans les ZAE de la CC de la Plaine Dijonnaise

Envoyé en préfecture le 10/07/2023
Reçu en préfecture le 10/07/2023
Publié le
ID : 021-200000925-20230706-06_07_2023_06-DE

9 unités foncières vacantes au sens de l'article 220 loi Climat & résilience

Commune	Nom de la ZAE	Indice de vacance %
Longchamp	Faïencerie de Longchamp	25
Izier	ZA du Parc Varin	11,8
Genlis	ZA de la Tille	6,3
Genlis	ZI du Layer	3,1



Maison de l'Économie

46 avenue Villarceau

25000 Besançon

T. **+33 (0)3 81 81 82 83**

Maison Régionale de l'Innovation

64 A rue Sully - CS 77124

21071 Dijon Cedex

T. **+33 (0)3 80 40 33 88**

www.aer-bfc.com