

Groupe de Travail AMENAGEMENT Sous-groupe ZAE

Compte-rendu de réunion du 14 juin 2023

Participants :

Nom Prénom	Organisme	Présent	Excusé
Claire AJOUÇ	CRIGE PACA		x
Cédric ANSARD	Région Hauts-de-France et Géo2France	x	
Félix BEAUVAIS	Cerema Ouest / projet foncier		x
Eric BERNIER	DDT69 / SIG valorisation des données		x
Martin BOCQUET	Cerema Hauts de France		x
Florian BORET M. FERNANDEZ	CC du Pays de Lunel	x	
Véréna BOURBIA	ADUGA chargée d'études éco. et territoire	x	
Laurence CANTALOUBE-KIM	Région PACA cheffe proj. SUD foncier éco	x	
Guillaume CASTELLA	Roannais agglomération	x	
Lucas CHEVRIER	Intercommunalités de France		x
Frédéric DENEUX	Directeur du CRAIG		x
Julien DENIEL	AUDIAR Agence d'urbanisme de Rennes	x	
Valérie DEPREZ	DEAL Martinique	x	
Nicolas DIEUX	DDT69 responsable info géographique	x	
Yoaan DUMON	Agence économique régionale BFC	x	
Arnauld GALLAIS	Cerema Ouest - Animateur GT CNIG	x	
Christine GRIMAL	Cerema Med chef projet stratégie foncière	x	
André-Robert HORANIMANA	Cerema HdF Chargé d'études foncières		x
Jamila JAAIDANE	ANCT chargée de mission, référent foncier		x
Clément JAMET	Agence urba de l'aire métrop. Lyonnaise		x
Gaëlle JAUBERT	Maire de Tresses service Aménagement		x
Frédéric LECLERC	DREAL Centre-Val de Loire, coord.SIG		x
Noémie LE GRAND	Institut Paris Région/dept. éco/géomatique		
Bertrand LEROUX	Cerema Ouest / dir. projet Urbansimul		x
Céline MAGNIER	DREAL Centre-Val-de-Loire	x	
Laurence NOLORGUES	IPR - chargé projet éco et aménagement		x
Salim OUCHEN	DHUP / AD3 Politiques foncières		x
Thomas PETILLON	GIP ATGeRI - observatoire NAFU	x	
Kevin PONCHON	CRAIG - chargé de missions SIG		x
Nicolas ROCHARD	Géo2France, chef de projet Data	x	
Lucas RODRIGUEZ	Cerema Med, études foncier logement		x
Mickael VADIN	Région Grand Est / DataGrandEst	x	
Renaud VANDEN-BOGAERDE	Région Hauts-de-France, admin SI & Data	x	

Ordre du jour :

- Infos et Actus
- Revue du [projet de standard CNIG Site Economique](#)
- Revue des [issues du Github ZAE](#)

Prochaines réunions : **11 juillet 2023 à 9h30** et **6 septembre à 9h30**

L'ensemble de la documentation et des présentations de la réunion est disponible sur [l'espace de partage du GT CNIG Aménagement](#).

1. Revue du précédent compte-rendu

Le [précédent compte-rendu](#) du [sous-groupe ZAE](#) est validé.

Actions réalisées :

- *intégration de la classe d'objets "pôle économique" dans le projet de standard comme classe relationnelle sans géométrie, permettant de regrouper les sites économiques, afin d'en présenter des informations statistiques et une situation cartographique globale.*
- *intégration de la notion de terrain à vocation économique. Celui-ci peut anticiper un remembrement cadastral. Il s'appuie globalement sur la limite de parcelle cadastrale mais peut également la subdiviser.*
- *extension de la modélisation des données à l'ensemble des sites économiques*

Actions à lancer ou poursuivre :

- *Les discussions se poursuivent en mode asynchrone entre les réunions sur le Github ZAE (tous)*

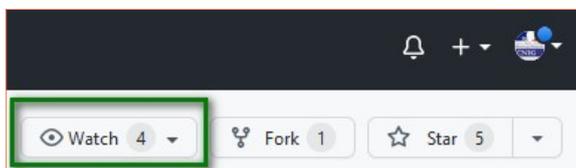
Rappel :

Le [Github ZAE](#) est destiné à faciliter la centralisation et gestion collaborative du SG ZAE.

Il comprend actuellement les parties [éditoriale](#), [documentation](#), [réunions](#), [issues](#), [projet de standard](#), et ultérieurement sa traduction au format JSON pour [schema.data.gouv.fr](#) de Etalab.

La section [issue](#) centralise les discussions collaboratives autour du projet de standard. Elle est destinée à proposer des sujets (corrections, évolution du projet de standard, etc.), à y contribuer et à les suivre. Elle permet d'en garder l'historique.

Il est important que chacun dispose d'un compte Github (gratuit, sur inscription avec son adresse mail) et s'abonne au fil de discussion en cliquant sur la touche watch.



2. Point d'infos, actus

- La Banque des Territoires et le CEREMA ont été chargés par les Ministères de la Transition Écologique et de l'Industrie de l'élaboration du portail national du foncier économique (PNFE). Afin de mieux cerner les besoins et attentes des collectivités relatifs à ce portail national, une consultation est lancée par le CEREMA, la Banque des Territoires, l'ANCT et Intercommunalités de France. Le [questionnaire aux intercommunalités sur leurs besoins en matière d'observation du foncier économique](#) est ouvert jusqu'au 15 juin 2023.

- La partie [documentation du Github](#) s'est étoffée avec la contribution de Roanne agglomération :

Roanne Agglomération

- [Glossaire pour le suivi foncier des Zones d'activités de Roannais Agglomération](#)
- [Exemple de fiche d'inventaire](#)

3. Revue des issues et du projet de standard CNIG Site Economique

Par A. Gallais, Cf. [Présentation ici](#) et [projet de standard CNIG Site Economique](#)

Statut d'occupation du TERRAIN-ECO #18

Le GT ZAE ne retient pas l'hypothèse de créer de couche spécifique pour différencier le terrain d'activité du terrain à usage fonctionnel mais adopte la solution de créer l'attribut TERRAIN-ECO.terr_usage (bien dissocié de TERRAIN-ECO.terr_occup) pour bien décrire la dimension usage d'un TERRAIN-ECO et identifier la surface utile à l'activité.

Les inventaires en cours permettent de relever du bâti résidentiel résultant des règlements d'urbanisme autorisant le logement en lien avec l'activité. F. Boret témoigne du développement du bâti résidentiel dans les ZAE. Distinguer la présence de bâti productif et résidentiel présente l'intérêt de pouvoir mesurer la désaffectation de l'activité au profit du logement, ou inversement.

Les valeurs retenues pour TERRAIN-ECO.terr_usage sont :

voirie	espace vert	zones de service
parkings, stationnement	espace naturel	carrières, zones d'extraction
zone de retournement poids-lourds	espace agricole	bâti productif
bassin d'orage ou de rétention	autres équipements publics	bâti résidentiel

Le remplissage de cet attribut exploitera des données externes, en particulier celles de la base de données OCS à grande échelle que l'on affectera, autant que possible, à la parcelle.

V. Bourbia rappelle que la réserve foncière résulte à la fois de la réserve désignée par le zonage 2AU impliquant une procédure du document d'urbanisme, et des réserves foncières constituées au fil du temps par les entreprises.

R. Vanden Bogaerde complète en signalant que la réserve foncière englobe le délai entre la disponibilité du terrain et son occupation effective. Cela comprend la période de commercialisation durant laquelle le terrain n'est plus disponible à la commercialisation sans être encore formellement occupé, encore faut-il que la vente aboutisse...

Nomenclature terr_amngt attribut de TERRAIN-ECO #20

La valeur "non acquis" se rapproche davantage de la maîtrise foncière que du stade d'aménagement d'un TERRAIN-ECO. Le GT ZAE valide sa suppression de la liste des valeurs du stade d'aménagement : TERRAIN-ECO.terr_amngt :

non aménageable	viabilisation en cours	viabilisé
non aménagé		

Nomenclature catégorie juridique des établissements #19

ETABLISSEMENT.etab_nat_juridique est désormais défini comme le code de la catégorie juridique de l'entreprise en se référant au 3^{ème} niveau de la [nomenclature des catégories juridiques de l'INSEE](#). Cette information est directement accessible dans le fichier SIRENE via le champ **categorieJuridiqueUniteLegale**. Le code de 4 caractères est préféré au libellé. Ce code de 3^{ème} niveau permet de régénérer les codes des deux premiers niveaux si besoin.

Surfaces brutes / nettes #6

La définition des surfaces brute et utile de la classe SITE-ECO est validée

SITE-ECO.site_surf_brute et SITE-ECO.site_surf_utile (avec "utile" au lieu de "nette") :

site_surf_brute	superficie totale du site économique en hectares	réel	valeur obligatoire
site_surf_utile	Surface (en hectares) destinée à accueillir les implantations d'activités. La différence entre surface brute et surface utile résulte de l'emprise des équipements publics (voirie, etc.) les délaissés et les éventuelles surfaces réservées à d'autres destinations (logements, loisirs, etc).	réel	valeur obligatoire

Pour la classe TERRAIN-ECO, le GT ZAE décide de ne retenir que la surface brute et de préciser dans un attribut booléen si cette surface doit être prise en compte ou pas dans le calcul de la somme des surfaces utiles du SITE-ECO :

terr_surf_brute	superficie totale brute du terrain économique en hectares	réel	valeur obligatoire
terr_utile	superficie à prendre en compte (oui / non) dans le calcul de la surface utile du site	booléen	valeur obligatoire

Equipements et accès logistique #9

Le GT ZAE valide l'intégration des informations liées à la présence des réseaux (eau pluviale, eau potable, assainissement, gaz, électricité, fibre optique) sous forme d'attributs optionnels sur la classe SITE-ECO. Les structures intéressées pourront toujours également affecter les informations nécessaires au niveau du TERRAIN-ECO.

Y. Dumon et L. Cantaloube suggèrent d'intégrer les Installations Terminales Embranchées (ITE). Elles matérialisent la desserte directe des sites économiques par le réseau de fret ferroviaire.

reseau_fret_ferroviaire	présence d'une Installation Terminale Embranchée (ITE)	booléen	valeur vide autorisée
-------------------------	--	---------	-----------------------

Unités foncières : modélisation, attributs agrégeant les données à l'UF #11

B. Leroux [a indiqué via le Github](#) que :

- la modélisation des unités foncières est déjà mise en œuvre par le Cerema à partir des fichiers fonciers, et [accessible ici](#).
- l'idtup n'est pas un identifiant stable dans le temps, il convient d'exploiter soit idtup millésimé, soit idpropte (compte propriétaire) permettant d'établir le lien avec les propriétaires.
- il pourrait s'avérer pertinent d'agréger à l'unité foncière des informations telles que la part de surface d'activité vacante ; la présence de locaux vacants ; le type de propriétaire (public ou privé) ; le type d'occupant ; etc.

Y. Dumon rappelle que le taux de vacance est calculé depuis l'unité foncière mais doit être ramené au niveau du SITE-ECO.

V. Bourbia indique qu'il suffit de connaître le nombre d'unités foncières vacantes et le nombre total d'unités foncières du site économique pour calculer le taux de vacance conforme aux exigences de la Loi climat & résilience.

[Hors réunion] : ajout de l'attribut SITE-ECO.site_uf_vacant_nbre, défini comme :

site_uf_nbre	nombre d'unités foncières du site économique	entier	valeur obligatoire
site_uf_vacant_nbre	nombre d'unités foncières vacantes du site économique	entier	valeur obligatoire
site_taux_vacance	taux de vacance de la ZAE suivant article L318-8-2 CU (exprimé en pourcentage)	entier	valeur obligatoire si site_type = "zone d'activité économique"

Y. Dumon s'interroge sur la nécessité de ramener les identifiants de parcelles cadastrales

au niveau du TERRAIN-ECO. L. Cantaloube souligne que l'identifiant parcellaire est fiable et stable et qu'il permet d'identifier la plupart des TERRAIN-ECO (sauf plusieurs TERRAIN-ECO sur une même parcelle, cf schéma au [§3.3.3 du projet de standard](#))

[Hors réunion] : faut-il prévoir un attribut TERRAIN-ECO.parcelle-id ?

N. Dieux indique que la DDT69 exploite les données MAJIC et que les organismes disposant des droits sur l'information de la contribution Foncière des entreprises (CFE) peuvent l'affecter à l'unité foncière.

Le GT ZAE décide de ne pas ajouter au modèle de données la classe UNITE FONCIERE déjà modélisée et traitée par le Cerema par exploitation des fichiers fonciers.

Forme des identifiants d'objets #12

Le GT ZAE valide la forme d'identifiant : **[INSEE]_[classeObjet]_[IdentifiantTechnique]**. Exception faite de la classe ETABLISSEMENT dont l'identifiant d'objet reste le code SIRET constitué de 14 chiffres.

Classe	Attribut identifiant	Exemple
POLE-ECO	POLE_ID	44003_POLE-ECO_00001
SITE-ECO	SITE_ID	44003_SITE-ECO_00010
TERRAIN-ECO	TERR_ID	44003_TERRAIN-ECO_00223
ETABLISSEMENT	SIRET	34297956400016

Il est précisé que compte-tenu des fusions de communes et des extensions de sites économiques sur plusieurs communes, la section [INSEE] demeure celle de la commune originelle du SITE-ECO.

Les participants relèvent des défauts de qualité dans la base SIRENE : tous les établissements n'y sont pas recensés. Il y a également parfois besoin de "dégrouper" les établissements afin de prendre en compte les emplois de l'entreprise pour mieux les géolocaliser à la parcelle.

N. Dieux souligne que la DDT69 avait pour habitude de répartir les SIRET des entreprises en affectant un bâtiment principal et d'éventuels bâtiments secondaires, afin de bien mesurer l'occupation de l'espace. Par ailleurs, il peut arriver que les entreprises créent plusieurs SIRET pour un site, en distinguant leurs entités pour des raisons fiscales.

Etablissements et occupants des sites économiques #14

L'[article 220 de la Loi climat et Résilience](#) implique l'identification des propriétaires et des occupants. Y. Dumon rappelle que l'INSEE se base sur la même définition de l'entreprise que l'[article 1447 du code des impôts](#), donc les entreprises présentes dans le fichier SIRENE sont a priori assujetties à la CFE. Il constate cependant plusieurs réalités :

- une entreprise peut être établie sur plusieurs unités foncières alors qu'elle est identifiée de manière unique, sans qu'un établissement soit nécessairement créé.
- des occupants ne sont pas forcément des entreprises référencées dans la base SIRENE (exemple : les SDIS, des établissements publics, etc.)
- des occupants ne sont pas nécessairement des entreprises, et ne sont pas assujettis à la contribution foncière des entreprises (CFE). Des parcelles dont l'activité a disparu peuvent désormais présenter une vocation résidentielle avec des occupants qui ne sont plus des entreprises, ni de la vacance d'entreprise. Comment traiter ces cas au niveau de l'inventaire ? Seul la collecte terrain semble pouvoir lever ce genre de situation.

V. Bourbia rappelle que la base SIRENE recense les entreprises et leurs établissements. La qualité de la base SIRENE est discutée :

- elle ne recense pas tous les établissements : il faut parfois dupliquer les établissements, ce qui empêche de fait d'exploiter les données sur l'emploi.
- la raison sociale ne correspond pas toujours au nom d'usage (cas des SDIS...)
- la localisation est peu fiable, cas des établissements localisés seulement au nom de la zone (sans rue) et des établissements dont l'adresse renseignée dans le fichier SIRENE correspond au siège social et non à l'établissement (exemple d'un artisan ayant utilisé sa résidence principale comme siège social alors qu'il exerce dans une zone économique)
- des défauts d'actualité : certains établissements fermés figurent encore dans une extraction effectuée deux ans plus tard.

En conclusion : contrairement à d'autres référentiels, la base SIRENE nécessite une vérification systématique et un retraitement des informations avant de les exploiter.

AER-BFC a fait le choix de ne pas dupliquer les établissements, mais de créer une couche complémentaire des occupants non répertoriés, pour traiter les cas particuliers de l'inventaire, en les rattachant ensuite, si possible, aux codes SIRET une fois identifiés.

L. Cantaloube témoigne de la constitution d'une table des établissements par exploitation conjointe de la base SIRENE et des fichiers consulaires, avec des champs sur la nature juridique récupérée à partir de la table des unités légales, ce qui permet de compléter la base SIRENE (connaissance de la nature de siège de l'entreprise, etc.). L. Cantaloube cite également le [fichier GéoSIRET](#), initiative d'ETALAB, et préconise une exploitation des sources élargie par rapport à celle de la seule base SIRENE.

L'inventaire requis par la Loi Climat et Résilience est critiqué sur le fait que la définition de la vacance y est liée à l'assujettissement à la CFE, ce qui ne correspond pas à la réalité car l'occupation effective n'y est pas systématiquement assujettie, cas des équipements et services publics, déchetterie, station d'épuration, bâti résidentiel, entreprise non répertoriée sur le territoire, annexe d'une entreprise déjà répertoriée, etc.

L. Cantaloube souligne qu'encre faut-il pouvoir disposer du [fichier LOCOMVAC](#) ce qui n'est pas le cas des acteurs régionaux !

C. Magnier confirme que la DREAL Centre n'y a pas davantage accès (en attendant modification hypothétique de la loi de finance). L'étude fine sur une ZAE a révélé qu'il n'y avait que la moitié des entreprises qui payaient la CFE alors que l'enquête terrain a démontré que l'autre moitié des entreprises étaient bien en activité ! Cet état résulte probablement en premier lieu de la fraude (l'information étant déclarative) et des activités non assujetties soit du fait d'exonérations fiscales soit d'un chiffre d'affaire inférieur au seuil. L'assujettissement à la CFE semble donc constituer une mauvaise variable pour identifier la vacance. Seul un travail de terrain par les développeurs économiques permet de disposer d'une donnée fiable.

la base SIRENE présente l'avantage d'être assez exhaustive et publiée en open-data. Certaines collectivités ont effectué des recoupements avec la CFE et cela fonctionnait car les entreprises référencées dans SIRENE sont par définition (article 1447 du code des impôts) assujetties à la CFE, mais sans préjuger du fait qu'elles la paient effectivement !

Au final, une table des occupants doit-elle être intégrée dans le modèle de données ? La question n'est pas tranchée, mais les participants s'accordent sur le fait qu'elle ne serait utile qu'à répondre au besoin d'inventaire défini par la Loi Climat et Résilience.

[Zones d'activités relatives aux activités de la défense ou celles liées à l'aquaculture #22](#)

En réponse à une question de L. Cantaloube-Kim, le projet de standard prend bien en compte les ZAE à vocation touristique, portuaire et aéroportuaire citées dans l'article 220 de la loi climat et résilience, cf. les valeurs de l'attribut SITE-ECO. **site-vocadomi** :

industrielle	touristique	entrepôts / logistique
commerciale	portuaire	logistique agricole
tertiaire	aéroportuaire	mixte
artisanale	parc technologique	

[Hors réunion] : J. Déniel suggère que les activités aquacoles soient regroupées sous le terme agricole et que les activités de la défense donnent lieu à une valeur propre.

=> point à traiter via l'issue [#22](#) et à valider à la prochaine réunion.

Crédit aux initiatives territoriales

Le §1.2 "Généalogie / genèse" cite les nombreuses expériences territoriales sur lesquelles s'est appuyée l'élaboration du projet standard national. C. Ansard propose que cette partie apportant crédit aux initiatives régionales soit étoffée en visant un certain parallélisme de forme avec le projet PNFE (inventaires des EPCI -> consolidation au niveau régional -> consolidation au niveau national). Les participants au sous-groupe ZAE sont invités à apporter leurs contributions au §1.2 "Généalogie" du projet de standard.

Décision / Actions

- Les différents points validés ci-dessus intégreront le projet de standard d'ici la prochaine réunion (A. Gallais)
- Les discussions se poursuivent en mode asynchrone entre les réunions sur le Github ZAE (tous)

4. Liens utiles

[GT CNIG Aménagement](#), [Mandat](#), [Ressources du GT CNIG Aménagement](#)

[Réunions du GT CNIG Aménagement](#)

[Github ZAE](#), [Issues du Github](#), [projet de standard Site Economique](#)

[Github Friches](#), [Standard CNIG Friches](#)

[Github Opérations d'aménagement](#), [projet de standard OA](#) <à venir>