

INVENTAIRES DES ZAE

Présentation de la méthodologie appliquée pour la réalisation des inventaires des zones d'activité

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, dans un objectif de sobriété foncière, prévoit la réalisation par les intercommunalités d'inventaires des zones d'activités économiques (ZAE). Les indicateurs suivants doivent y figurer :

- Un **état parcellaire des unités foncières** (ci-après UF) composant la ZAE, comportant leur **surface** et l'identification du **propriétaire**,
- Le nom des **occupants** des UF,
- Le **taux de vacance** de la ZAE.

Une UF se définit comme un **ensemble de parcelles contiguës**, bâties ou non bâties, appartenant à **un même propriétaire**. Une même UF peut ainsi contenir plusieurs locaux d'activité.

Pour la réalisation de ces inventaires, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Etape 1 : définition des ZAE concernées par l'inventaire**

Les zones d'activité économique concernées par l'inventaire ont été définies par les intercommunalités concernées. Pour la CC du Grésivaudan, **41 ZAE ont été analysées**.

- **Etapes 2 et 3 : identification des surfaces et propriétaires (indicateurs 1 et 2)**

Un **croisement de plusieurs bases de données** a été effectué pour la définition de ces 2 indicateurs :

- Données cadastrales 2021 transmises par la direction générale des finances publiques,
- Fichiers fonciers 2021 transmis par le CEREMA,
- Périmètres des ZAE transmis par les EPCI.

Ce travail a permis de représenter cartographiquement, pour chaque UF, sa surface et son propriétaire.

Il est précisé que pour le calcul des surfaces, un réajustement des surfaces cadastrales et une sélection de parcelles ont été effectués, afin de ne prendre en compte que celles ayant une emprise suffisante au sein des ZAE.

- **Etape 3 : définition des occupants (indicateur 3)**

L'identification des occupants des ZAE se base sur les **données Sirene 2023** fournies par **l'Insee** et retravaillées par l'Agence d'Urbanisme de la région Grenoble. Ce travail de **redressement de la base de données** (ajustement des géolocalisations, suppression des entreprises radiées, ajouts des entreprises nouvellement créées, etc.) a **été complété par un travail de terrain** réalisé en avril 2023, ayant permis de vérifier et d'ajuster les informations disponibles.

Il est précisé que les occupants sont définis comme toute personne (physique ou morale) faisant usage des locaux.

- **Etape 4 : identification de la vacance (indicateur 4)**

Pour ce quatrième indicateur, des **locaux potentiellement vacants** ont été identifiés à l'étape 3 de l'élaboration de l'inventaire, lorsque qu'aucun occupant n'était répertorié. Un **travail de vérification** a ensuite été effectué sur le terrain. La **visite des ZAE** a également permis de compléter cette approche par une **identification de locaux vacants complémentaires**, mais aussi par une **qualification de cette vacance** (vacant, friche, en travaux, en cours de commercialisation).

La loi précise que la vacance doit être calculée par UF. Dans un objectif d'opérationnalité, une double approche, à l'UF et au local, a été retenue pour l'inventaire des ZAE. Ainsi, un local vacant est représenté par un rond rouge sur les cartographies. Lorsque tous les locaux qui composent l'UF sont vacants, cette dernière est représentée en rouge.