

UTILISER URBANSIMUL LE MODULE "ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES" POUR LA RÉALISATION D'INVENTAIRES

Map of the Bordeaux-Mérignac business district showing a high density of companies. The map is color-coded by sector: purple for services, green for industry, and yellow for commerce. Major roads like the N101 and N10 are shown. The map is credited to 'UrbanSim' and 'Cérena'.

Pourquoi un inventaire des zones d'activité économiques ?

Concilier développement de l'activité économique, souhait de réindustrialisation du territoire français et sobriété foncière impose aux intercommunalités de s'interroger sur l'état des lieux de leurs zones d'activités économiques. Réaliser un inventaire de ces zones permet aux collectivités d'en avoir une connaissance précise pour, dans un deuxième temps, s'interroger sur la façon de les optimiser au mieux.

Une obligation de la loi Climat & résilience

La loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit que les intercommunalités, compétentes en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique, réalisent un inventaire des zones situées sur leur territoire. Pour chaque zone, l'inventaire doit comporter :

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.

UrbanSIMUL propose un module spécifique facilitant la réalisation de cet inventaire des ZAE.

L'observation des ZAE dans UrbanSIMUL

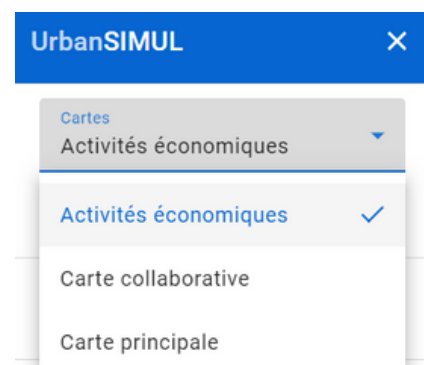
Le module permettant de réaliser un inventaire des ZAE avec UrbanSIMUL est un module nécessitant l'utilisation de la fonction « cercle collaboratif »*.

Cette fonction permet à un groupe d'utilisateurs de partager un espace de travail collaboratif.

Les informations de ce cercle ne seront accessibles qu'aux utilisateurs qui en sont membres. Elle permet d'assurer la confidentialité des éléments partagés, sachant que chaque utilisateur ne peut voir que les données qui concernent son territoire de compétence.

Après activation de la fonction "cercle collaboratif" par l'équipe UrbanSIMUL, l'accès au module "Activité économique" se fait via la sélection de la carte dédiée dans le menu de gauche.

 Les fonctionnalités collaboratives ne figurent pas par défaut dans la version standard d'UrbanSIMUL. N'hésitez pas à contacter votre référent Cerema local pour en savoir plus et demander l'accès.



Les outils de l'inventaire des ZAE

Le module « Activités économiques » d'UrbanSIMUL présente différentes couches d'informations qui vont permettre d'élaborer l'inventaire des ZAE :

- ✓ Le zonage d'activité économique prévu dans les documents d'urbanisme (disponible dans la version standard d'UrbanSIMUL)
- ✓ Les sites et zones d'activité économiques
- ✓ Les entreprises
- ✓ La vacance d'activité



Sites et zones d'activité économique

Cette première rubrique permet d'intégrer à UrbanSIMUL les périmètres des zones d'activité économique sur lesquelles l'inventaire va être réalisé.

Définition et intégration des périmètres dans UrbanSIMUL

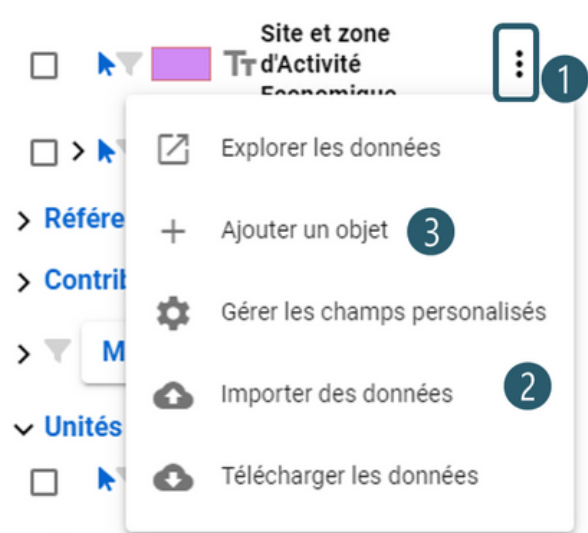
Ces périmètres ne sont pas proposés par défaut dans UrbanSIMUL, ils doivent être déposés ou dessinés par l'utilisateur. Plusieurs sources de donnée peuvent être mobilisées afin de les définir :

- les zonages d'urbanisme à vocation d'activité économique inscrits dans le PLU(i) (Rubrique « Zonage d'activités économiques (PLU) »);
- la BD Topo (rubrique Services et activités / zone d'activité ou d'intérêt);
- les éventuels inventaires historiques réalisés par la collectivité (obligation en 2017 lors du transfert de compétence) ou par d'autres entités du territoire (syndicat d'élaboration du SCOT, services de l'État, etc.).

Une fois définis, les périmètres des ZAE peuvent être déposés dans l'outil UrbanSIMUL grâce à la fonction « Importer des données » (2), accessible via les  situés à côté du nom de la couche (1).

Les données importées doivent respecter le format Geojson, le système de projection WGS84 (EPSG:4326) et l'encodage des caractères UTF-8.

Il est également possible d'ajouter chaque périmètre de zone à la main sur la carte, en utilisant la fonction « Ajouter un objet » (3).



Vous pouvez ainsi dessiner facilement le contour du périmètre, point par point. Le dessin du périmètre sera modifiable par la suite.



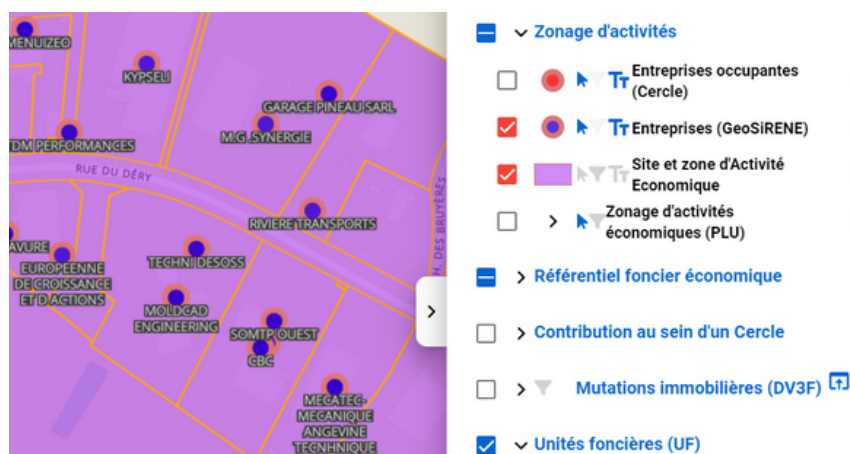
Caractérisation des sites d'activité économique

Chaque site économique est décrit par un certain nombre d'informations, qui s'appuient sur la structure du standard CNIG « sites économiques »*.

Ces informations peuvent être importées lors du dépôt des données, renseignées à la main lors de la création d'un objet, ou bien modifiées par la suite.

Les entreprises

UrbanSIMUL propose la visualisation des établissements recensés dans le fichier GeoSirene (géolocalisation des établissements du répertoire SIRENE)*, dans une couche intitulée **Entreprises (GeoSiRENE)**.



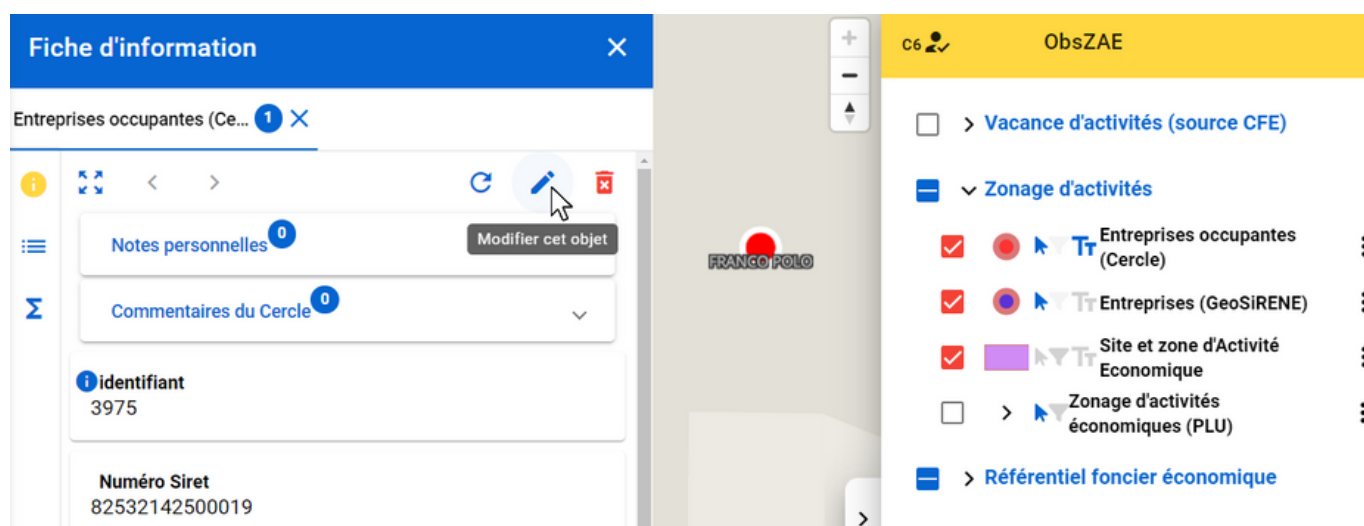
Dans UrbanSIMUL, jouer sur le niveau de zoom de l'affichage permet d'afficher plus ou moins d'informations sur la carte. C'est le cas pour l'étiquette affichant le nom des entreprises.

→ Voir le détail du standard CNIG "sites économiques" validé en novembre 2023 : https://cnig.gouv.fr/gt-friches-a25940.html#H_Sous-groupe-ZAE

→ Pour en savoir plus sur la donnée GeoSirene : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/base-sirene-des-entreprises-et-de-leurs-etablissements-siren-siret/>

La spécificité du module "Activité économique" d'UrbanSIMUL réside dans la possibilité de retravailler cette information. En effet, une seconde couche intitulée **Entreprises occupantes (Cercle)**, vide par défaut, est modifiable par l'utilisateur. Il est notamment possible de :

- déposer un fichier d'établissements géolocalisés (par exemple un extrait issu de la couche **Entreprises (GeoSirene)** disponible sur UrbanSIMUL, ou bien de la donnée provenant d'un SIG local),
- modifier la position géographique d'un point entreprise sur la carte et de modifier ses informations attributaires (fonction de modification de l'objet, accessible via la fiche descriptive),
- ajouter à la main des établissements directement sur la carte (fonction « Ajouter un objet »).



Ainsi, cette nouvelle couche permet à la collectivité de corriger la base issue de GeoSirene, grâce à sa connaissance précise des entreprises présentes dans les ZAE de son territoire, tout en conservant l'information de base contenue dans la couche **Entreprises GeoSirene** décrite plus haut. Seule cette dernière information fera l'objet de mise à jour automatique.

La vacance d'activité

L'exploitation des données Locomvac pour détecter les locaux présumés vacants

Le module ZAE d'UrbanSIMUL propose une méthode d'exploitation des données Locomvac* qui est la base de données nationale répertoriant les entreprises qui ne paient pas la cotisation foncière des entreprises.

Le fichier Locomvac est mis à disposition uniquement des collectivités locales (communes et intercommunalités).

Une intervention du Cerema pour l'intégration de ce fichier dans le module "Activité économique" d'UrbanSIMUL est nécessaire.

→ Pour en savoir plus sur Locomvac : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/sites/default/files/migration/fiche_technique_locaux_vacants_commerciaux_2020.pdf

La méthode d'exploitation des données Locomvac par UrbanSIMUL repose sur un système de filtres proposant de ne pas afficher les points correspondants aux entreprises qui n'entrent pas dans le champ de la CFE ou qui en sont exonérées mais uniquement les points correspondants aux entreprises présumées vacantes (Possible vacance à investiguer) au sens de la CFE ou répondant à d'autres critères qui en font des bien vacants (bien présumé sans maître, liée à une succession, liée à une liquidation).

L'utilisateur a la possibilité de choisir d'activer davantage de filtres pour afficher plus de points.

- ☒ Type de vacance présumé ou exonération de la CFE
- ☒ Tout décocher
- ☒ Exclusion de droit de la CFE
- ☒ Propriétaire - personne physique
- ☒ Propriétaire - SCI
- ☒ Bien présumé sans maître
- ☒ liée à une opération de promotion immobilière
- ☒ liée à une succession
- ☒ liée à une opération d'aménagement
- ☒ liée à un crédit-bail
- ☒ liée à un investisseur privé
- ☒ Possible vacance à investiguer
- ☒ liée à santé, réseau, loisir, social
- ☒ organisme agricole, forestier, environnement
- ☒ liée à une liquidation



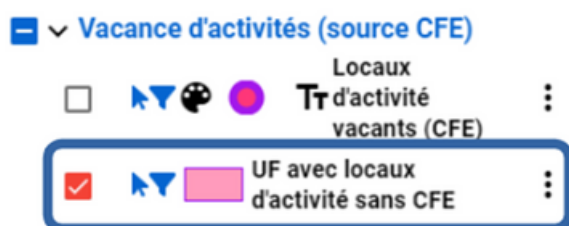
La méthode d'exploitation de Locomvac repose sur des données et un système de définition de l'assujettissement à la CFE très complexe. Aussi, la détection des locaux vacants nécessitera une visite de terrain permettant une consolidation des données.

Une fois la consolidation réalisée, UrbanSIMUL permet à l'utilisateur de modifier la fiche de renseignements proposée pour chaque local présumé vacant et notamment :

- le statut du local (vacant, n'est plus vacant, n'est pas vacant, n'est probablement pas vacant, non connu) ;
- le niveau d'intérêt du gisement (réel et pertinent, consommé ou faisant l'objet d'un projet, probable avec réserve sur le périmètre ou la faisabilité, non opérationnel, faux gisement).

 La modification du statut du local pour le statut "n'est plus vacant" fait disparaître le point de la carte.

Les unités foncières avec locaux d'activité sans CFE



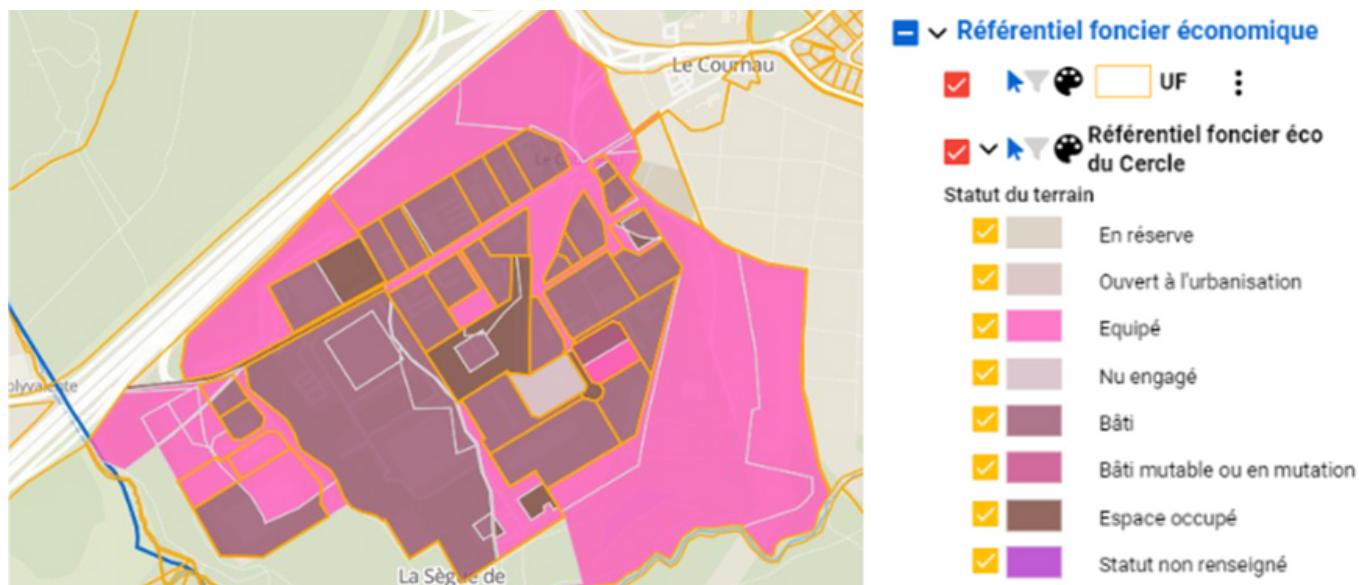
UrbanSIMUL propose également de visualiser les unités foncières (UF) comportant un ou plusieurs locaux d'activité non imposés à la CFE (vacance présumée à consolider par visite terrain) et dont la surface d'activité représente au moins 70 % de la surface de plancher à l'échelle de l'unité foncière.

Ce ratio de 70 % est paramétrable.

Le référentiel foncier économique

UrbanSIMUL propose également un référentiel foncier économique qui va permettre de qualifier la possibilité de mobiliser chaque unité foncière constituant les ZAE de l'inventaire.

Ce référentiel n'est pas proposé par défaut dans l'outil UrbanSIMUL, et est élaboré par croisement de plusieurs sources de données.



Détermination du statut du terrain

Le référentiel foncier est réalisé à l'échelle de la parcelle. Chacune des parcelles situées dans des sites économiques fait l'objet d'un classement selon son état dans la chaîne de transformation du foncier économique, sur la base d'un croisement de données, rappelé dans le tableau ci-dessous :

Statut du terrain	Détails	Source de donnée mobilisée
En réserve	Terrain nu situé en zone 2AU du PLU	PLU
Ouvert à l'urbanisation	Terrain nu situé en zone 1AU du PLU	PLU
Équipé	Terrain situé en zone U du PLU	PLU
Nu engagé	Terrain nu situé en zone U, sur lequel une transaction a été enregistrée ou sur lequel un permis de construire a été délivré	PLU DVF Sit@del
Bâti	Terrain sur lequel un local est implanté	Magic
Bâti mutable ou en mutation	Terrain sur lequel un local est implanté et sur lequel une transaction a été enregistrée ou est en cours	Magic DVF
Espace occupé	Détection d'une route ou d'un bassin de rétention par exemple sur l'UF	BD Topo Open street Map
Statut non renseigné		

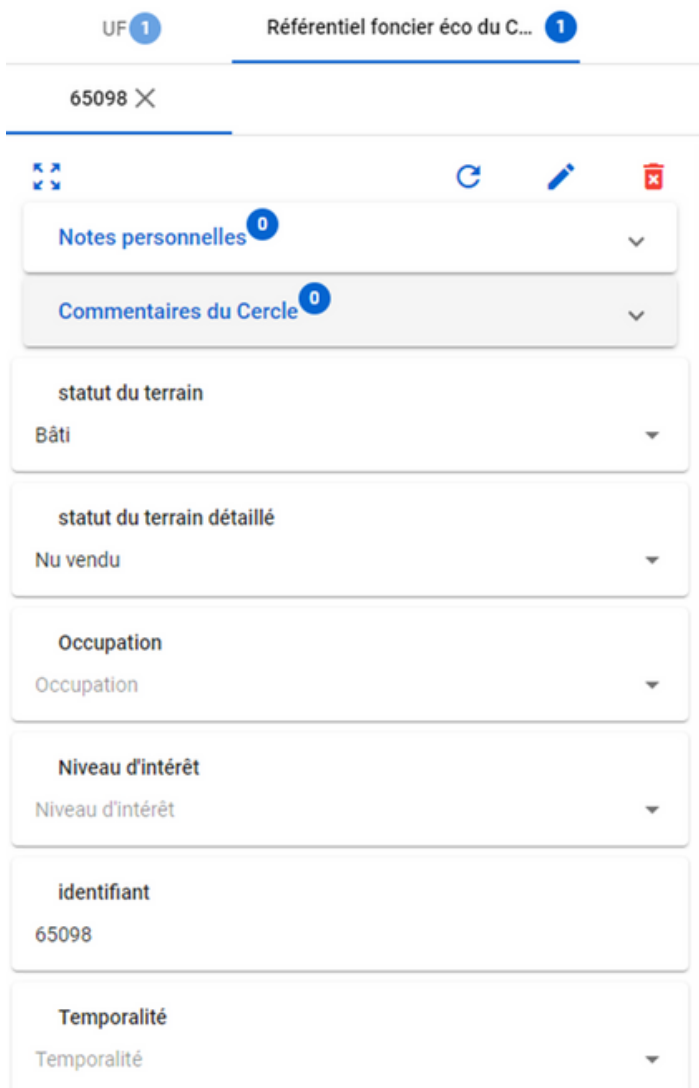
 Quelques points de vigilance concernant le référentiel foncier économique proposé par UrbanSIMUL :

- L'intégration du référentiel foncier économique nécessite l'intervention d'un administrateur UrbanSIMUL,
- l'utilisateur a la possibilité d'importer de la donnée, et de corriger le référentiel généré automatiquement pour parfaire la précision du référentiel,
- il constitue un outil d'aide à la connaissance des ZAE mais qui doit être consolidé grâce à une visite de terrain par exemple.

Détermination du statut du terrain

Suite au travail de consolidation l'utilisateur a la possibilité de modifier la caractérisation de chaque unité foncière pour préciser les informations présentes dans la fiche de renseignements :

- Statut du terrain (En réserve, ouvert à l'urbanisation, etc. Cf. plus haut)
- Statut du terrain détaillé (précision différente selon le statut du terrain choisi)
- Occupation (route, bassin d'orage ou de rétention, parking, zone de retournement PL, espace vert, zone de service, etc.)
- Temporalité du projet envisagé sur l'UF
- Destination et sous-destination, etc.



Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?
Contacter l'équipe : assistance.urbansimul@cerema.fr



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
Expertises.Territoires

