



Loi climat résilience : **mobiliser et réhabiliter les locaux d'activité vacants et/ou dégradés**

Obligation d'inventaire des zones d'activités économiques

Loi 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 220  Code de l'urbanisme L.318-8-1 et L.318-8-2



L'inventaire des ZAE s'inscrit dans une démarche globale d'observation de l'artificialisation au service de la sobriété foncière, et participe ainsi à l'objectif « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) à horizon 2050. Transversalement, il alimente en ce sens l'observatoire de l'habitat et du foncier ([art. L.302-1 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Cette nouvelle obligation faite aux EPCI représente une opportunité de s'approprier davantage leur compétence en matière de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion des ZAE.

Face au vieillissement des actifs immobiliers et à leur perte d'attractivité, l'inventaire permet d'identifier les surfaces à enjeux en termes de requalification. Il peut in fine faciliter les opérations d'aménagement, de restructuration et de réhabilitation de ces zones, en dotant les acteurs publics d'[outils pour y parvenir](#).

C.U. Article L318-8-1



Sont considérées comme zones d'activité économique celles mentionnées au CGCT:

- Industrielles
- Commerciales
- Tertiaires
- Artisanales
- Touristiques
- Portuaires ou aéroportuaires

- L. 3641-1 (Métropole de Lyon)
- L. 5214-16 (I-2°) et L. 5215-20(I-1°-c) = compétence des EPCI pour création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité)
- L. 5216-5, L. 5217-2 = idem pour les communautés d'agglomération
- L. 5219-1 (Grand Paris)

ZAE : de quoi parle-t-on ?



- ▶ Les zones d'activité économique n'ont **pas de définition juridique**. Le CEREMA les définit comme un ensemble géographique homogène et continu, résultant d'une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage unique, en vue d'accueillir entreprises ou activités.
- ▶ La loi CL précise les zones d'activité qui sont concernées par l'inventaire : celles sur lesquelles **les EPCI exercent leur compétence**.
- ▶ Une partie des zones commerciales est restée dans le giron des communes.
- ▶ Les zones d'activité touristique n'ont aucune définition.

En l'absence de méthode précisée par la loi, il semble judicieux qu'une harmonisation des critères de définition des ZAE puisse être faite a minima à l'échelle des SCoT, voire de la Région.

Que dit l'article L318-8-2 ?



Obligation pour les EPCI et CA d'établir un **inventaire des zones d'activité** relevant de leur compétence

L'inventaire comporte :

- ▶ Un **état parcellaire** des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'**identification du propriétaire**
- ▶ L'**identification des occupants** de la zone d'activité économique
- ▶ 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.

Constitution de l'inventaire : une procédure encadrée

- ➔ Consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité pendant une période de trente jours. La forme de la consultation n'est pas définie.
- ➔ Arrêt de l'inventaire par l'EPCI
- ➔ Transmission aux autorités compétentes en matière de :
 - ▶ SCOT
 - ▶ PLU(i) ou CC
 - ▶ PLH
- ➔ L'inventaire est :
 - ▶ engagé par l'EPCI au plus tard le 24 août 2022
 - ▶ finalisé dans un délai de deux ans 24 août 2023
 - ▶ actualisé au moins tous les six ans



Un inventaire pour quel usage ?



Forcer la mobilisation / réhabilitation des locaux d'activité vacants / dégradés et pouvoir exproprier

Code de l'urbanisme L.300-8

- ▶ Vient étendre le L.300-7 (réhabilitation locaux commerciaux dans QPV – quartiers prioritaires de la ville)

Conditions :

- ▶ Existence d'un **contrat de projet partenarial d'aménagement**
ou
- ▶ Périmètre d'intervention **ORT**



Comment :

- ▶ **Mise en demeure du propriétaire** par le préfet, le maire, ou le président de l'EPCI, pour réhabilitation
- ▶ Pouvoir d'**expropriation** si inaction
- ▶ Décret d'application n° 2022-1639 du 22 décembre 2022 ([R.300-28](#) et [R.300-29](#) du code de l'urbanisme)

Concrètement en Savoie

Tous les EPCI ont engagé les inventaires, avec le soutien technique des SCOT. Tarentaise-Vanoise, Métropole Savoie, Maurienne, devraient être finalisés fin 2023.



ORT

PPA¹ contrat de projet partenarial d'aménagement¹ : aucun à notre connaissance

¹ PPA contrat Etat/collectivités pour réalisation d'opérations d'aménagement complexes ; permet à chacune des parties prenantes d'acter des engagements réciproques notamment financiers. Ce n'est pas un programme d'aménagement mais une série d'engagements contractuels, mise en œuvre opérationnelle des PLUi, PLH, SCOT

