

L'INVENTAIRE DES ZAE DE LA MATHEYSINE

CONSULTATION DES OCCUPANTS ET PROPRIÉTAIRES

1.1. LE CONTEXTE

Avec la promulgation de la **loi climat et résilience du 22 août 2021**, la connaissance du foncier économique est un préalable indispensable pour atteindre l'objectif de diminution par deux d'ici dix ans de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans la perspective d'atteindre l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le législateur met en place des obligations en matière d'observation et de suivi des politiques publiques.

Selon l'étude d'impact qui accompagnait le projet de loi, les Zones d'Activité Economiques (ZAE) « représentent une part importante des surfaces artificialisées du territoire national et constituent un enjeu en termes de requalification, face au vieillissement des actifs immobiliers et de leur perte d'attractivité ». Pour enrichir les moyens de connaissance des ZAE et ainsi faciliter leur traitement et leur requalification, la loi impose de procéder à leur inventaire.

1.2. LE CONTENU DE L'INVENTAIRE

Défini à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire des ZAE doit comporter :

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

La communauté de communes de la Matheysine a délibéré le 22 septembre 2022 pour lancer l'inventaire qui devra être finalisé avant le 24 août 2023. A l'issue, la communauté de communes prendra une délibération de fin d'inventaire. L'inventaire devra être révisé tous les 6 ans maximum.

1.3. LA CONSULTATION DES OCCUPANTS ET PROPRIÉTAIRES

La loi demande à l'intercommunalité de procéder à la consultation des propriétaires et occupants des ZAE pendant une période 30 jours avant d'arrêter l'inventaire. Pendant cette période, ils sont invités à faire remonter, à la Communauté de Communes, leurs remarques sur les éléments produits. La période de consultation se déroulera du 1er au 31 juillet 2023.

1.4. METHODOLOGIE APPLIQUEE

Au vu des enjeux posés par cet inventaire, il est apparu stratégique d'avoir une cohérence dans les inventaires réalisés par les EPCI de l'Isère, afin de pouvoir disposer de données de comparaison. La Communauté de Communes de la Matheysine, comme de nombreux EPCI du Département a donc fait appel à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, qui a ainsi produit un ensemble de documents cohérents à l'échelle du Département.

Cet inventaire ouvre par ailleurs l'opportunité d'élargir l'observation et analyser les problématiques de densité, de friches, d'espaces à renaturer, de retombées fiscales des ZAE, de dynamique du marché de l'immobilier d'entreprise...

Pour la réalisation de cet inventaire à l'échelle de la CCM, la méthodologie suivante a été retenue :

- **Etape 1 : définition des ZAE retenues pour l'inventaire**

En dehors de la définition restrictive de zone d'activité économique intercommunale, la Communauté de Communes de la Matheysine a fait le choix d'élargir le spectre de l'inventaire à l'ensemble des zones sur lesquelles l'intercommunalité a réalisé des interventions économiques. Sont ainsi concernés des secteurs où l'intercommunalité a aménagé des tènements dont elle n'est plus propriétaire à ce jour. Les secteurs ainsi analysés se répartissent sur 7 communes : La Mure, Susville, La Motte d'Aveillans, Corps, Chantepérier, Prunières et Saint-Honoré.

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

Un croisement de deux bases de données a été effectué pour la définition de ces 2 indicateurs : Données cadastrales de 2021 (Majic) et Fichiers Fonciers transmis par la Direction Générale des Finances Publiques. Ce travail a permis de représenter cartographiquement, pour chaque Unité Foncière, sa surface et son propriétaire.

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

L'identification des occupants des ZAE basée sur les données Sirene 2023 fournies par l'INSEE et retravaillées par le service économie de la CCM et l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, a été complétée 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 : définition de la vacance (indicateur 4)**

Pour ce quatrième critère, des locaux potentiellement vacants ont été identifiés à l'étape 3 de l'élaboration de l'inventaire, lorsqu'aucun occupant n'était répertorié. Un travail de vérification a également été effectué sur le terrain.