

Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

L'inventaire des ZAE de la loi Climat et Résilience

Webinaire participatif n°3

15 décembre 2022



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Une procédure en 4 étapes

Etape 1
Délimiter les espaces à inventorier

Etape 2
Produire l'information foncière

Etape 3
Produire l'information sur l'occupation

Etape 4
Identifier les locaux vacants

Mobiliser et enrichir l'inventaire

Un guide méthodologique pour vous accompagner

Note introductive : connaître la loi

La loi Climat et Résilience, aménager sans artificialiser
Ce que dit l'article 220 : généralités
Composantes et calendrier : un engagement avant le 22 août 2022
Les objectifs
Inventorier, une procédure en 4 étapes

Fiche N°1 : zone d'activité économique, comment la définir ?

Fiche N°2 : produire l'état parcellaire, la liste des propriétaires

Fiche N°3 : produire la liste des occupants

Fiche N°4 : produire l'information sur la vacance fiscale

Fiche N°5 : aller plus loin

pour accompagner une trajectoire
de sobriété foncière économique

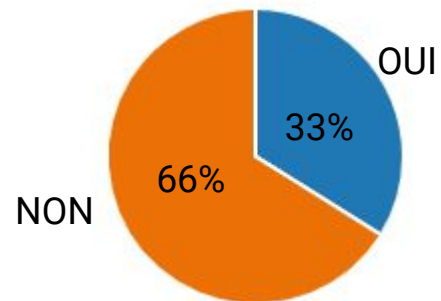
Webinaire du 30 mars 2022

Précédent webinaire

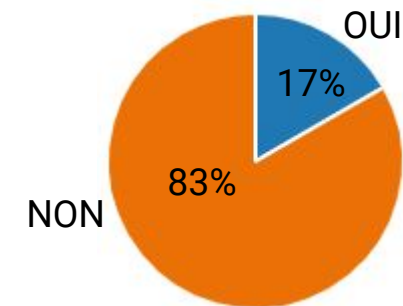
Notre séance du jour

Votre expérience de la vacance

Avez-vous déjà travaillé sur la vacance des locaux professionnels ?



Avez-vous déjà utilisé Locomvac ou CFE ?



Si OUI, dans quel cadre ?

Mise en oeuvre de l'inventaire et test méthodologique	6
Contacts directs avec les propriétaires/locataires (phoning pour la recherche de disponibilité)	2
Renouvellement des zones d'activités	1
Outil de veille du tissu économique	1
Base de données/répertoire/bourse des locaux vacants (dont commerce)	7

Produire l'information sur la vacance fiscale

Fiche n°4

Sommaire

1. Notions préalables

De la vacance, à la vacance fiscale
La définition de la vacance dans le texte de loi
La CFE, cotisation foncière des entreprises

2. Méthode d'inventaire

Identifier les sources d'information et évaluer la portée des résultats

Le fichier des locaux vacants « LocomVac » et la taxe sur les friches commerciales
Les fichiers fonciers et les autres sources d'information utiles
Un exemple de local vacant étudié
Une proposition de méthode perfectible
Un taux de vacance pour quel usage ?
Les conclusions issues de la première phase de test
Intégrer des indicateurs fiscaux à l'observation des ZAE

3. Une proposition de méthode, à adapter

Etape 1, identifier les locaux professionnels vacants des unités foncières
Etape 2, vérifier l'inoccupation
Etape 3, calculer le taux de vacance des ZAE
Identifier les locaux exonérés de Taxe foncière
Connaître les grands cas d'exonération de CFE
Résultat, une typologie des locaux inventoriés

4. Identifier les locaux vacants, et ensuite ?

Transmission de l'information
Quelle forme pour la consultation des propriétaires et occupants ?

5. Modèle de donnée

Annexes :

Annexe 1 : Précautions d'usage
Annexe 2 : Rappels utiles sur les fichiers fonciers
Annexe 3 : Autres informations utiles sur les locaux professionnels et la CFE

Quelques notions préalables

De la vacance à la vacance fiscale

La vacance de l'inventaire est une vacance de longue durée, c'est à dire structurelle

On distingue la **vacance** dite « **frictionnelle** » ou « de courte durée », nécessaire à la **rotation des entreprises** pour garantir la fluidité des parcours et **l'entretien du parc**.

De la **vacance** dite « **structurelle** » ou « de longue durée », issues le plus souvent de quatre grandes causes

Selon l'INSEE, un *local vacant* est un *local inoccupé* correspondant à l'un des cas suivants :

- *proposé à la vente, à la location ;*
 - *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;*
- => vacance de courte durée**
- *en attente de déclaration de cessation d'activité;*
 - *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un local obsolète).*
- => Vacance de moyenne, longue durée**



La définition de la vacance dans le texte de loi

Trois critères de vacance¹ :

Critère n°1, l'absence d'affectation à « une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises² :

Critère n°2, une durée de vacance ≥ 2 ans

Critère n°3, l'inoccupation³ au cours de la même période :

Pour l'application de la TFC, le BOFIP précise l'inoccupation :

« l'affectation à un usage entrant dans le champ d'application de la taxe d'habitation ou à une activité non professionnelle durant les deux années suivantes celle d'une imposition à la CFE exclut lesdits locaux »

-> Sur l'ensemble d'une propriété foncière, aucune entreprise n'a déclaré, en vue de son imposition à la CFE, disposer d'un local passible de Taxe Foncière (PB) pour son activité ET aucune autre affectation n'a été identifiée pour ce local ET ce durant les deux années suivant une première imposition

Définitions :

¹ **Extrait de l'article 220 portant sur la définition du taux de vacance des ZAE :**

« L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants (...) :

« 3° 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. »

² La CFE est due par l'ensemble des entreprises (et personnes physiques) qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. Elle est calculée pour chaque local passible de taxe foncière dont chaque établissement d'une entreprise a disposé pour son activité.

³ L'inoccupation au sens du BOFIP : « bien qui n'est plus affecté à une activité quelconque ou à l'habitation » depuis au moins deux ans à compter du 1er janvier de l'année d'imposition.

Dès lors, l'affectation à un usage entrant dans le champ d'application de la taxe d'habitation ou à une activité non professionnelle durant les deux années suivantes celle d'une imposition à la CFE exclut lesdits locaux de l'imposition à la TFC. [Source : https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/173-PGP.html/identifiant=BOI-IF-AUT-110-20140625](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/173-PGP.html/identifiant=BOI-IF-AUT-110-20140625)

La CFE, cotisation foncière des entreprises

Théoriquement, l'absence de CFE pour un local = vacance d'occupation

La CFE, équivaut à une **taxe d'habitation des entreprises**, elle est due par l'ensemble des entreprises (et personnes physiques) qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

1 établissement = 1 rôle de CFE

La CFE est calculée pour chaque local passible de taxe foncière dont chaque établissement d'une entreprise a disposé pour son activité et ainsi dans chaque lieu où une entreprise dispose d'un établissement, qu'il soit son siège social, un établissement principal ou secondaire.

Le montant de CFE est en partie lié à la valeur des locaux, mais pas toujours

La CFE est due pour les biens passibles de taxe foncière.

Le calcul de la CFE par la DGFIP utilise :

La **valeur locative foncière** (VL) d'un local (aussi appelée valeur locative cadastrale),

c'est-à-dire, le loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales

Sa **catégorie d'usage prévisible**

c'est-à-dire sa typologie fonctionnelle : magasin, bureau, atelier, entrepôt, parking... (parmi 39 catégories),

Son **secteur de marché**

Ainsi qu'un taux défini localement, des mécanismes de **lissage** de la révision des VL, des **exonérations**,....

Il existe des exceptions, l'imposition calculée selon une tranche de chiffre d'affaires. Ces exceptions concernent une part importante des Rôles.

La notice détaillée des Rôles de CFE :

La méthode d'inventaire :

Les sources d'information

Point de vigilance

Bien que l'information sur la CFE et la vacance fiscale des locaux professionnels soit rendue nécessaire pour l'inventaire, les informations et fichiers transmis par les services de la DGFIP aux collectivités varient dans la pratique

La présence de l'information cadastrale (numéro de parcelle, invariant de local professionnel), semble varier tout particulièrement.

Le fichier des locaux vacants, « LocomVac »

La définition des locaux professionnels vacants de l'IZAE est la même que celle du champ d'application de la⁴taxe sur les friches commerciales (TFC).

Le fichier des locaux vacants fournis par la DGFIP, le fichier **LocomVac**, correspond aux **1er et 2^e critères de définition de l'IZAE** c'est-à-dire les locaux assujettis à la Taxe Foncière et non imposés à la CFE les années n-1 et n-2).

MAIS il nécessite un retraitement et une vérification terrain :

⁵ « *La collectivité doit, sur la base de ce fichier DGFIP et d'un recensement local, établir la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants. Cette charge de travail est importante pour la collectivité et nécessite une connaissance fine du terrain* »

Où trouver le Fichier LocomVac ?

Il est communiqué aux communes et EPCI par la DGFIP via le Portail internet de la gestion publique (PIGP)

⁴ La TFC est applicable aux biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) défini à l'article 1447 du CGI depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période. Les biens qui étaient affectés à une activité non soumise à CFE ne sont donc pas concernés par la TFC. Pour les autres biens affectés à une activité soumise à CFE (c'est-à-dire une activité professionnelle, non salariée, exercée à titre habituel en France), l'absence d'exploitation doit durer depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition (cette durée était, à l'origine du dispositif, fixée à cinq ans). L'inoccupation doit avoir été ininterrompue pendant cette période. Source : note du Cerema de novembre 2020 : La Taxe sur les friches commerciales (TFC) (cerema.fr)
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_taxe_sur_les_friches_commerciales_v3_cle7db245.pdf

⁵ La DGFIP insiste néanmoins sur le fait que « **les données des fichiers requièrent un examen et un retraitement par les collectivités** avant toute transmission aux services des finances publiques des informations nécessaires à l'établissement de la taxe sur les friches commerciales ». En effet, un local qualifié de vacant pour ce recensement peut toutefois être occupé par un usager professionnel dont l'activité se situe hors champs d'application de la CFE ou exonéré de cette cotisation à titre permanent. La collectivité doit, sur la base de ce fichier DGFIP et d'un recensement local, établir la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants. Cette charge de travail est importante pour la collectivité et nécessite une connaissance fine du terrain. Source : https://medias.amf.asso.fr/docs/DOCUMENTS/AMF_25340TELECHARGER_LA_NOTE_DE_L_AMF.pdf

Les Fichiers fonciers et les autres sources d'information utiles

Le calcul du taux de vacance des ZAE, construit à partir des unités foncières rend nécessaire de **relier l'information sur les locaux vacants aux fichiers fonciers ou aux informations cadastrales** pour **évaluer la vacance de l'ensemble des locaux d'une unité foncière²**

Il est aussi nécessaire de croiser l'information contenue dans ce fichier avec **d'autres sources d'information fiscale** (les Rôles de CFE) voire d'autres données pour
RETRAITER LE FICHIER :

- **Pour vérifier l'activité d'un établissement, son adresse :**

Les Répertoires d'entreprises (Fichiers Sirene de l'Insee ou fichier Diane + de Bureau Van Dijk, le Bodacc (Le bulletin officiel des annonces civiles et commerciales), les listes d'adhérents aux chambres consulaires (CCI, CMA)

- **Pour identifier les évolutions récentes ou à venir sur une propriété :**

Le suivi des permis de construire (Sitadel du SDEs)
Le suivi des mutations, cessions (DVF+...)

- **Pour une première indication sur l'occupation récente, la configuration du site,**
L'orthophoto, les photographies aérienne, vue depuis la rue (IGN, ...)

- **Le terrain et dire d'acteur de terrain**

Les développeurs économiques, commercialisateurs, etc.

² Pour le mode de production ou consultation des unités foncières, voir le webinaire inter-Scot du 18/10/22 et sa présentation de la fiche n°2 de l'inventaire

Exemple de local étudié

ZI Lyon sud-est – Etude de cas



LocomVac
1 local vacant
1 propriétaire
N° parcelle
1 catégorie d'usage (ici entrepôt)
1 valeur locative (révisée)

**Local
aujourd'hui
occupé**

↑
**Un nouveau siège social
pour l'entreprise**

Recherche local

Fichiers fonciers
Locaux professionnels (et leurs invariants)
valeur locative (révisée)
Catégorie d'usage
<u>Parcelle</u>

Information cohérente

**Vérification
vacance de l'unité
foncière**

Fichiers fonciers
<u>Parcelle</u>
Propriétaire (nom et compte)
Unité foncière

**Vérification de
l'absence**

Copie Rôle CFE
<u>Parcelle</u>
Siren
Lien valeur locative
Code d'activité
Valeur locative révisée

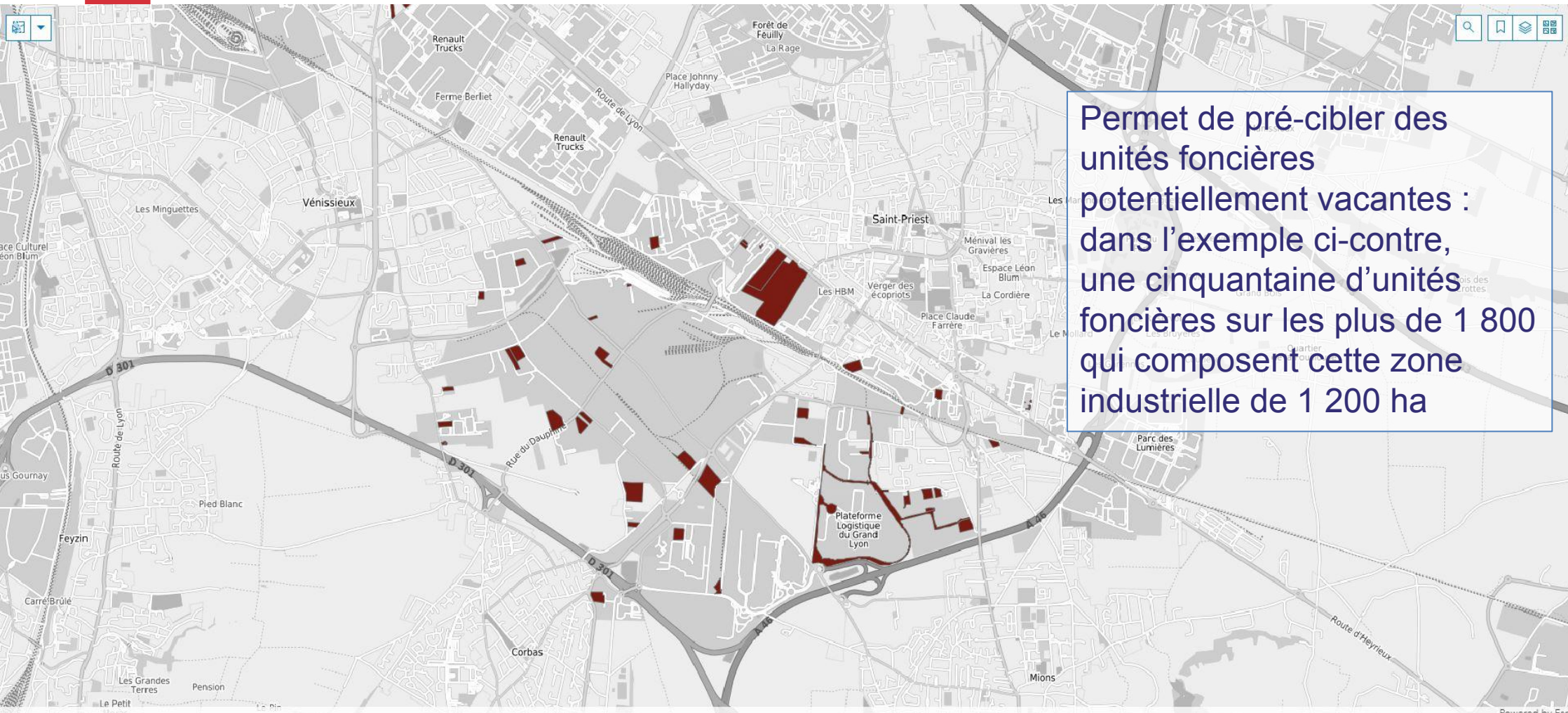
Une entreprise redevable identifiée, sans local relié

Fichier Sirene
<u>adresse</u>
Siren
Siret
Code d'activité
Date mise à jour

**Vérification
présence de
l'entreprise**

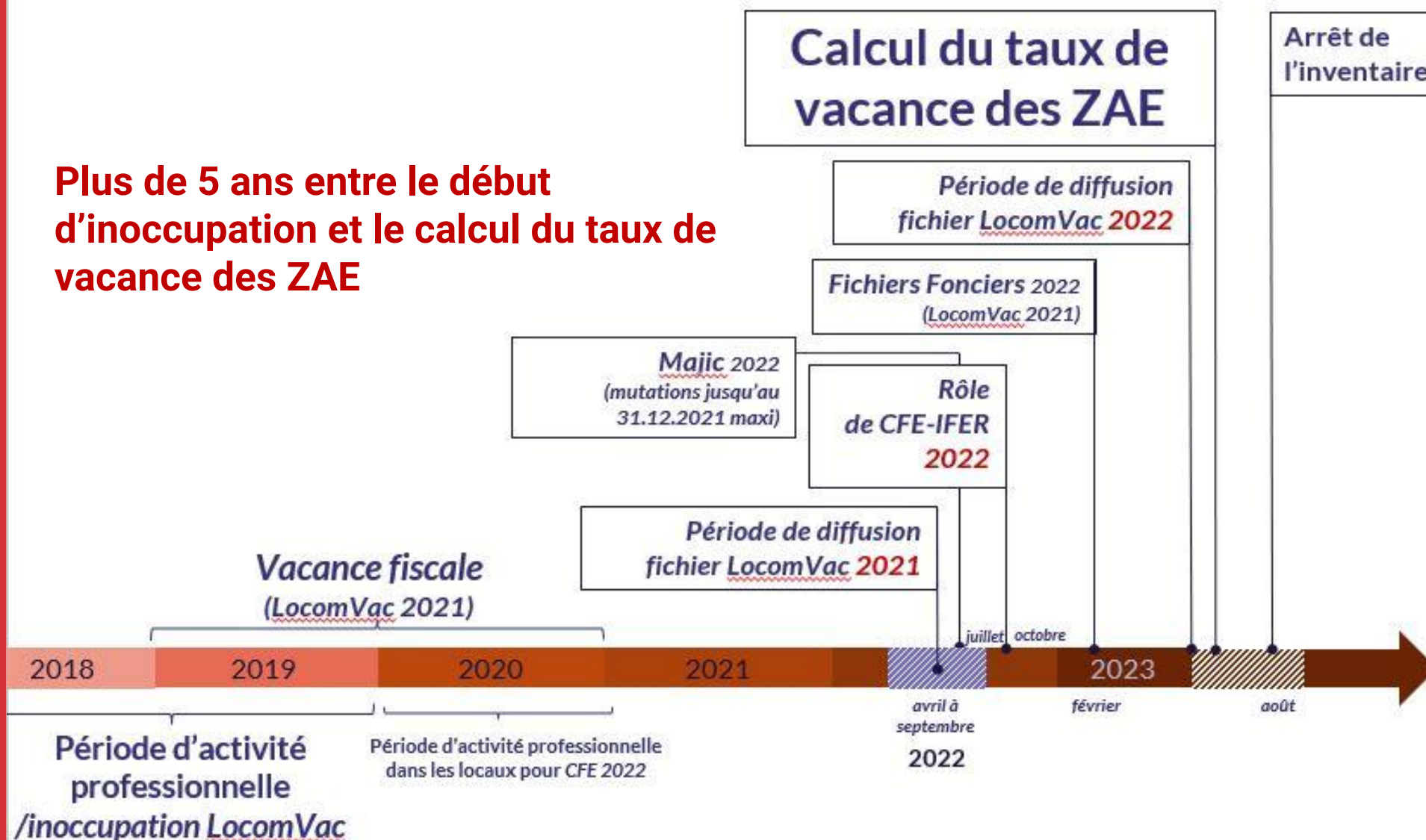
Une méthode perfectible issue d'une première phase de test

Après une première phase de test (études de cas et plusieurs séances d'analyse croisée), nous avons pu élaborer une première méthode d'inventaire permettant de cibler les unités foncières potentiellement vacantes qui sont à vérifier par un travail d'enquête ou de terrain
D'autres méthodes existent (Economie et territoire...)



Un taux de vacance des ZAE pour quel usage ?

Plus de 5 ans entre le début d'inoccupation et le calcul du taux de vacance des ZAE



Conclusions

Le choix d'affiner le calcul du taux de vacance proposé par l'article 220 pour l'intégrer aux indicateurs de suivi des ZAE

Le taux permet d'objectiver une tendance, déjà connue ou ressentie sur le terrain

Les locaux vacants de l'inventaire ne constituent pas les capacités de remobilisation foncières utilisées pour l'élaboration des PLU et PLH

Ceux-ci sont identifiés et évalués à partir d'autres méthodes (voir fiche 5)

Intégrer l'observation fiscale à l'observation des espaces économiques ?

FISCALITÉ

Fiscalité

CONTRIBUTION FISCALE ANNUELLE MOYENNE 2017-2020

21,5 M€
DE CET PERÇUE PAR AN

11 %
DES COTISATIONS PERÇUES
DANS L'ENSEMBLE DES SITES

DONT CFE
11,2 M€

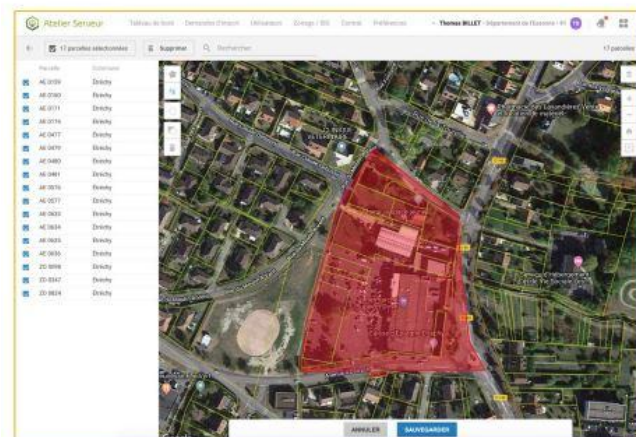
DONT CVAE
10,3 M€
(hors 2020)

COTISATIONS PERÇUES
16 387 €/ha

VALEUR LOCATIVE
FONCIÈRE MOYENNE
29 149 €/ha

Source : Agence d'Urbanisme et
MAY 2017-2020

Source : Urbalyon, suivi des sites SAE de la Métropole de Lyon

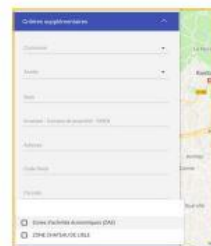


Atelier Serveur

Tout sélectionner Ajouter une zone

Zones d'activités économiques (ZAE)	VLA	Base TF commune	Produit TF commune	Base TF EPCI
<input checked="" type="checkbox"/>	0	155 669	29 332	0
<input checked="" type="checkbox"/>	0	155 669	29 332	0

Le résultat fiscal de chaque zone est immédiatement disponible.



Les zones créées deviennent un filtre de recherche dans nos solutions avec une représentation cartographique des résultats.

Source : Economie et Territoire, ...

Une proposition de méthode, adaptable

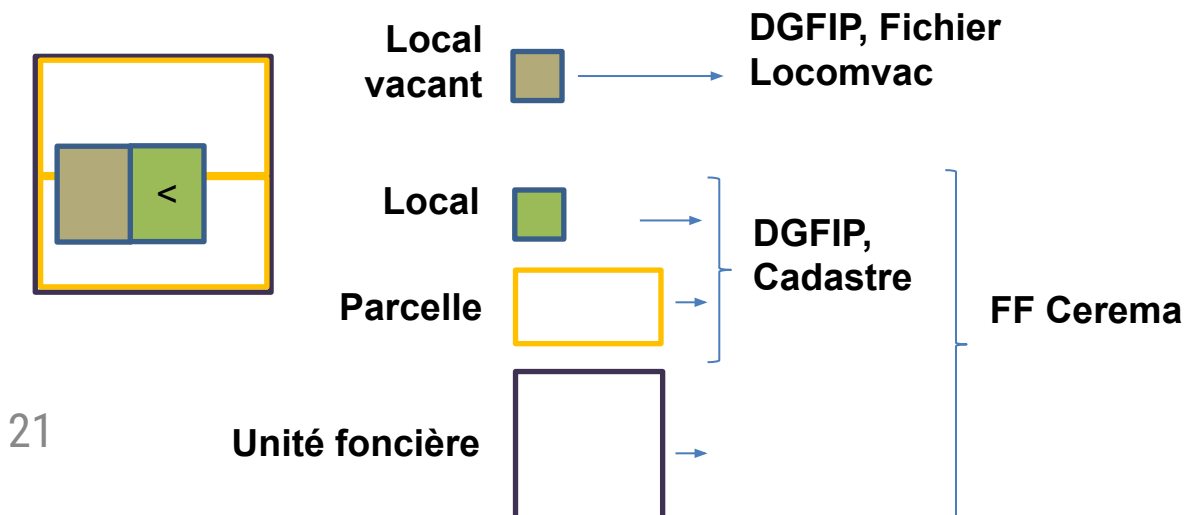
Identification des locaux professionnels vacants, première étape

Le Fichier LocomVac comprend une liste de locaux, identifiés par :

- leur n° de parcelle cadastrale
- leur n° et nom de propriétaire
- leur adresse
- leur catégorie d'activité fiscale
- leur valeur locative révisée

Première étape pour identifier les unités foncières vacantes : **relier le fichier LocomVac à l'information sur les locaux professionnels⁵ des fichiers fonciers** via le numéro de parcelle et les composants de l'adresse communs aux deux fichiers.

On obtient ainsi le nombre de locaux vacants dans une unité foncière, nombre comparable au nombre total de locaux professionnels identifiés sur l'unité foncière

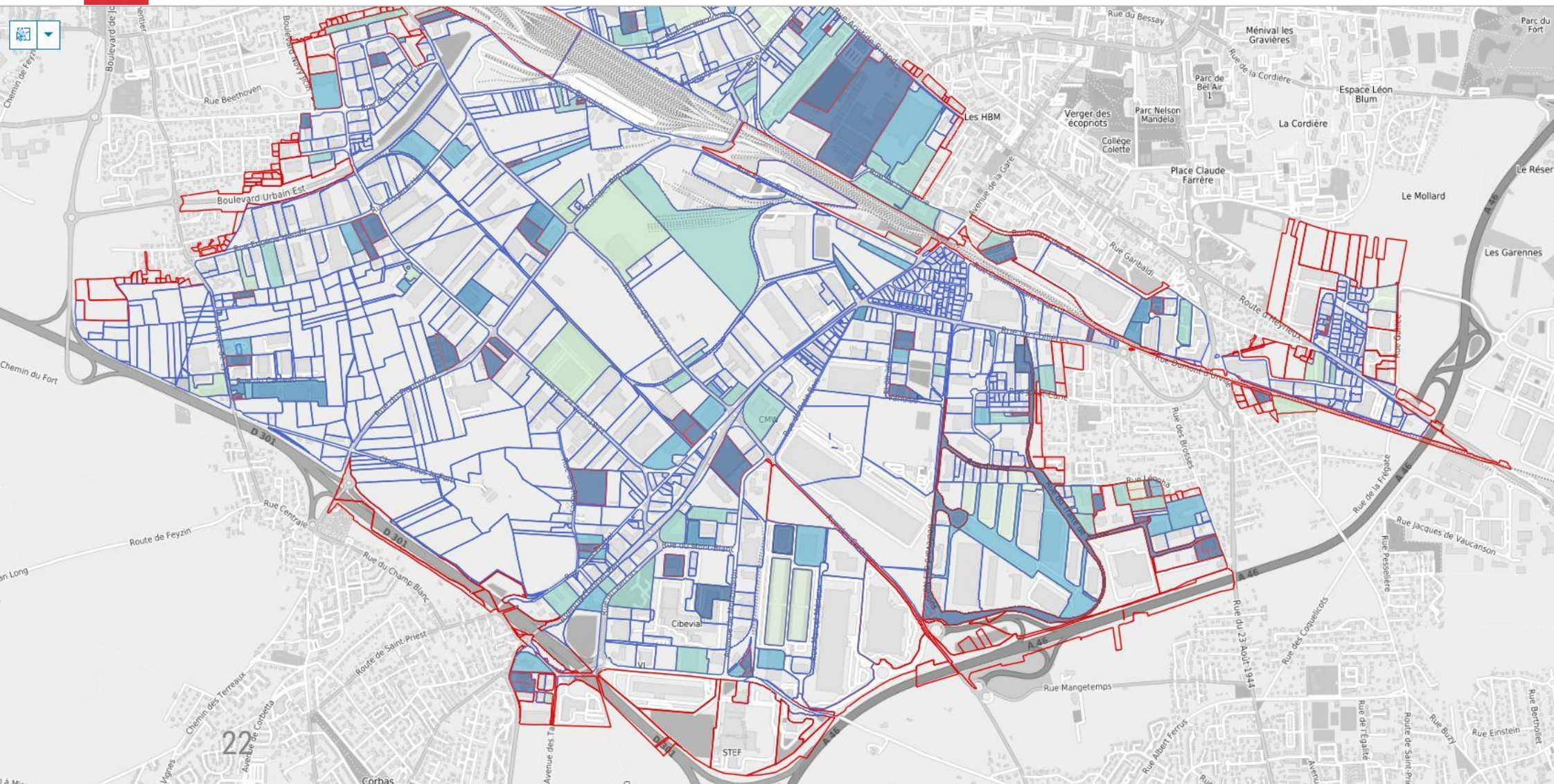


Dans l'exemple ci-contre,
Le taux de vacance brut de l'unité foncière est 50 % :
1 local sur 2 est identifié dans LocomVac

⁵Notice fichier locaux professionnels révisés

Identification de la vacance, première étape

Le fichier LocomVac relié à l'information sur les locaux professionnels⁵ et aux unités foncières des fichiers fonciers du Cerema



Vérifier l'inoccupation via les Rôles de CFE

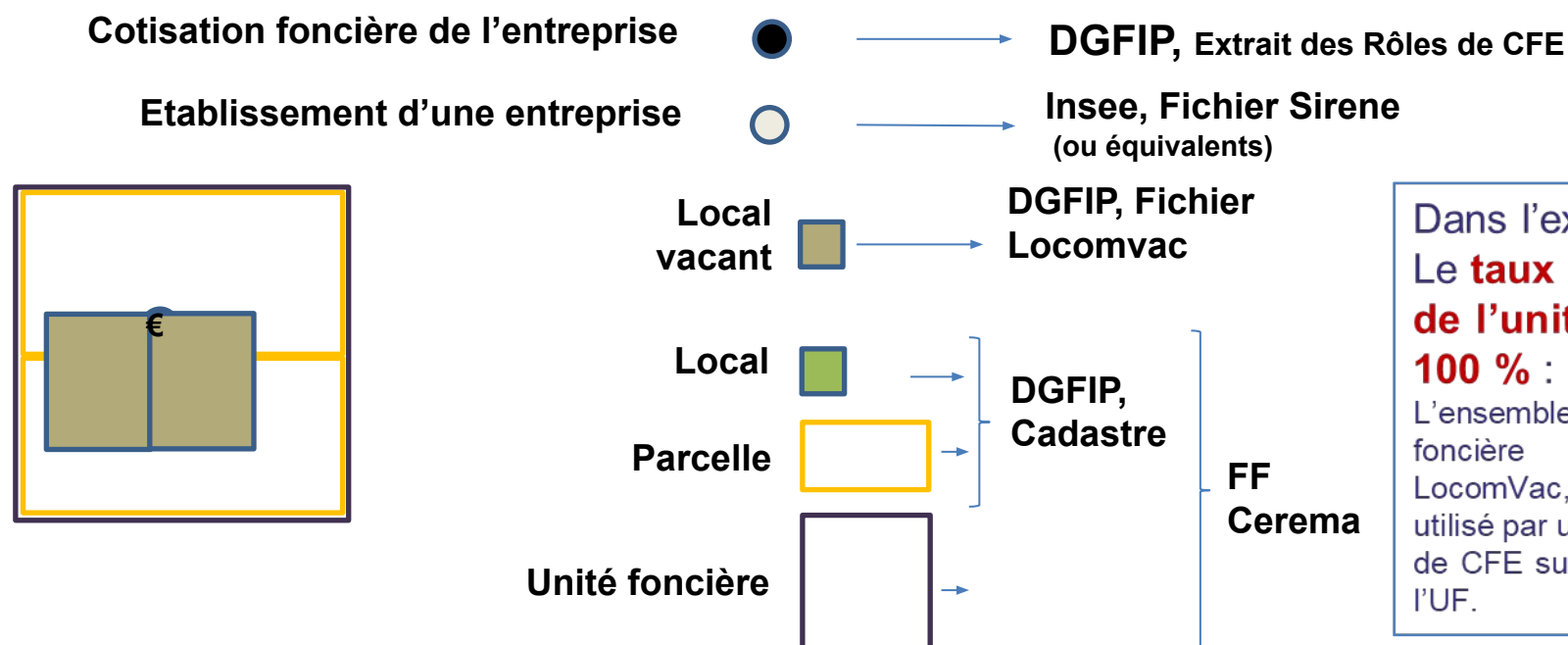
Deuxième étape

Les Rôles de CFE seront reliés à l'unité foncière via leur parcelle d'assise.

En pratique, l'information présente au sein des Rôles de CFE est plus rapidement actualisée que le listing des locaux vacants LocomVac.

Vérifier l'existence d'une entreprise redevable de CFE pour un local situé dans une unité foncière vacante permet de vérifier l'occupation du local.

A partir de cette étape, lorsqu'un redevable est identifié sur une unité foncière, son numéro Siren permet de rechercher la présence d'un établissement actif dans les répertoires d'entreprises.

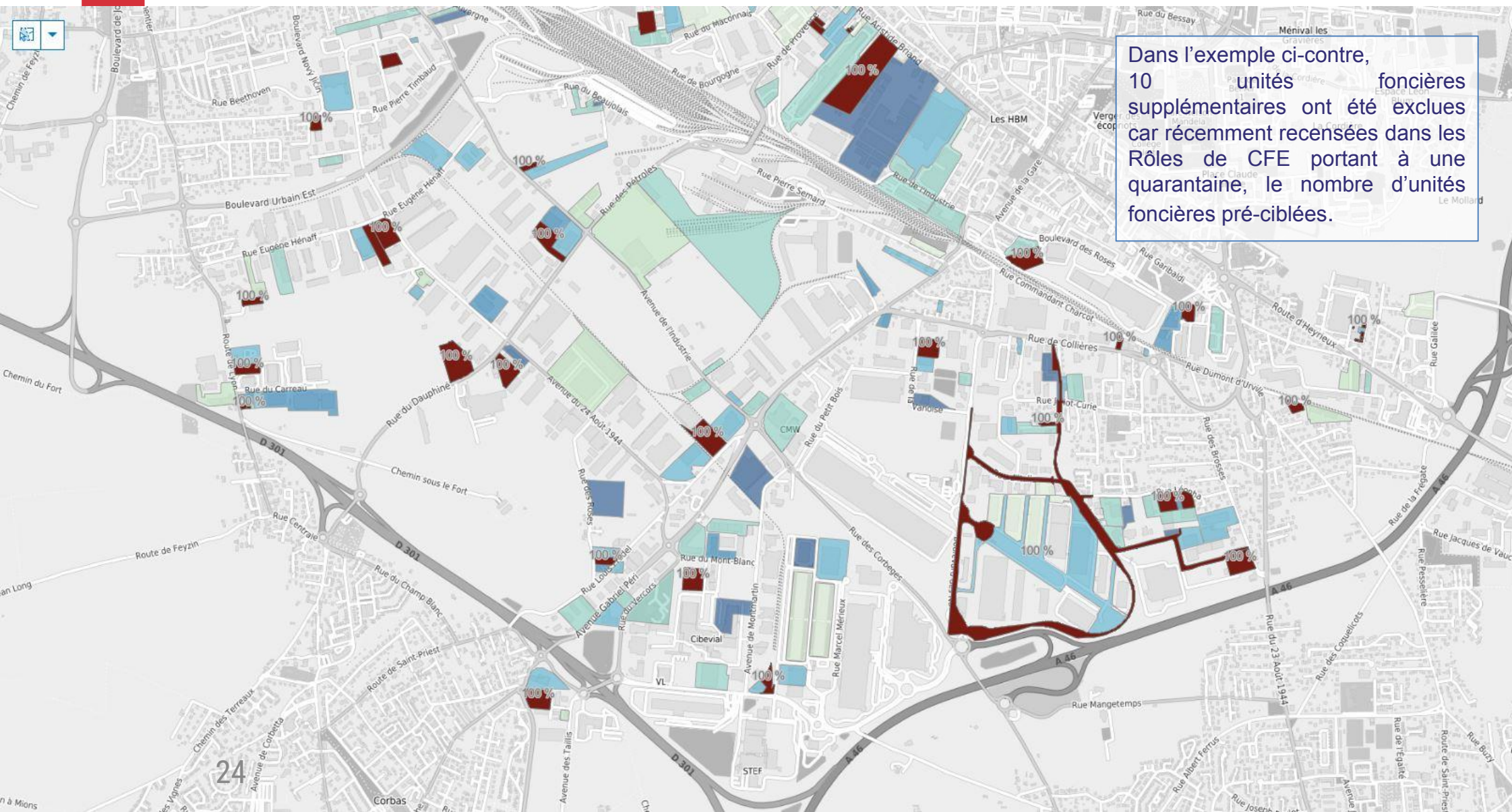


Dans l'exemple ci-contre,
Le **taux de vacance**
de l'unité foncière est **≠ 100 %** :

L'ensemble des locaux de l'unité foncière est identifié dans LocomVac, mais il existe un local utilisé par une entreprise redevable de CFE sur l'une des parcelles de l'UF.

Vérifier l'inoccupation, deuxième étape

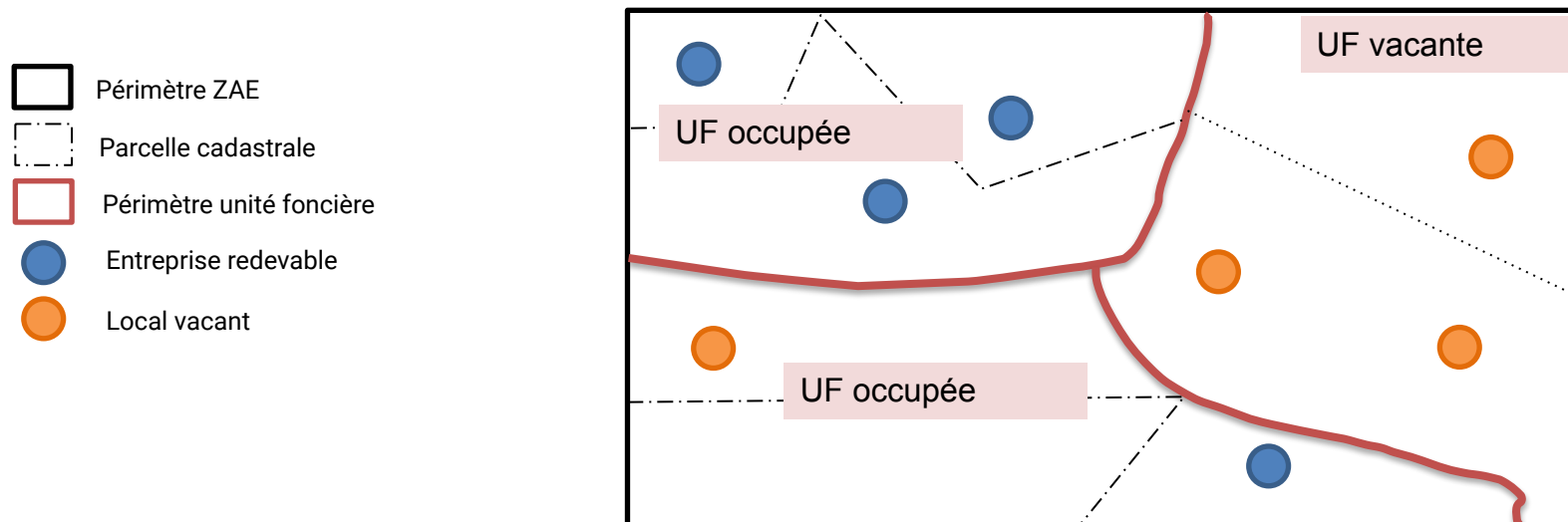
Les Rôles de CFE seront reliés à l'unité foncière via leur parcelle d'assise.



Dans l'exemple ci-contre, 10 unités foncières supplémentaires ont été exclues car récemment recensées dans les Rôles de CFE portant à une quarantaine, le nombre d'unités foncières pré-ciblées.

Calculer le taux de vacance à l'échelle de la ZAE

Passer de l'information sur l'unité foncière à celle de la zone



1 ZAE

3 unités foncières

8 établissements dont 4 actifs et 4 inactifs

Au sens de la loi, 1 UF vacantes et 2UF occupée

= Taux de vacance de la ZAE = 33%

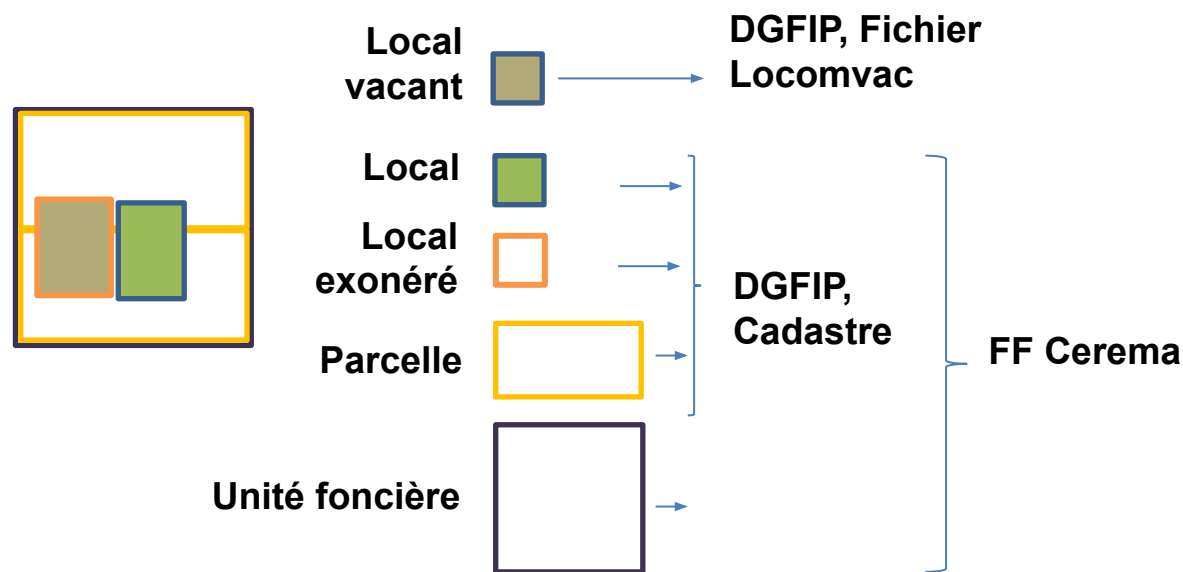
Identification des locaux exonérés de TFPB, Une recherche optionnelle pour identifier d'éventuels « faux-positifs »

Il est possible de vérifier une partie de l'information sur les exonérations des locaux professionnels via les fichiers fonciers (tables pev et pev_exonération).

Dans la pratique, les motifs d'exonération permanente ou temporaire sont nombreux au sein des fichiers fonciers et le droit fiscal lié aux exonérations évolue souvent et rapidement.
Le Cerema en recensait 108 en 2019⁶

Néanmoins, de grands cas d'exonération sont à connaître

Parmi les principaux cas d'exonération de TFPB et donc de CFE : les bâtiments publics (à usage public), les bâtiments agricoles.



Dans l'exemple ci-contre,
Le **taux de vacance hors exonération de l'unité foncière est 0 %** :
1 local sur 2 est identifié dans LocomVac, mais c'est un local exonéré. Il est exclu de l'inventaire.

Identification des locaux exonérés de TFPB, Une recherche optionnelle pour identifier d'éventuels « faux-positifs »

Les principaux cas d'exonération de TFPB²

Rappel : la CFE est due pour les biens passibles de taxe foncière

- Les constructions neuves : pendant deux ans après l'achèvement des travaux
- La catégorie juridique :
 - les associations loi 1901, les syndicats, les fondations reconnues d'utilité publique, les fondations d'entreprise, les fonds de dotation et les congrégations, dont la gestion est désintéressée
 - Les sociétés en nom collectif ; civiles, en participation
 - Les sociétés à responsabilité limitée dont l'associé unique est une personne physique ;
 - Les exploitations agricoles à responsabilité limitée,
- Local exonéré → Le secteur d'activité :
 - Les exonérations permanentes des établissements industriels, les exploitations agricoles, les activités maritimes (artisans, Scop)
- Un changement d'usage : ex : locaux à usage de bureau transformés en habitation principale
- L'âge ou les revenus du propriétaire : ex : invalidité, condition de revenu...

Connaître les locaux exonérés de CFE

Une recherche optionnelle pour identifier d'éventuels « faux-positifs »

D'autres exemples d'exonération de CFE :

Local
exonéré



- **Certains travailleurs indépendants** : ouvriers travaillant seuls à façon, taxi indépendants, certains métiers artistiques, certaines professions de santé, sportifs professionnels
- **Les Scop**
- **Certaines activités** : de presse, d'enseignement privé 2d degré ou supérieur, les concessionnaires de mines
- **Sur délibération de l'EPCI** : les entreprises de spectacle vivant, les médecins, vétérinaires, libraires indépendants, les extensions, créations, reprises d'activités industrielles ou de recherche scientifique et technique
- **Certains secteurs géographiques** :
Les commerces et artisans situés en **zone de revitalisation du centre-ville**,
Les commerces situés en **zone de revitalisation commerciale rurale**, les **zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises**, les **quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Résultat

Un taux de vacance de ZAE reflétant bien la situation de tension foncière du territoire

Des locaux identifiés par une vacance fiscale d'au moins deux ans correspondant à une photographie prise 5 ans avant l'inventaire

Une vacance qui peut avoir été résolue depuis

Des types de vacance où le foncier sera remobilisable... ou non

- Locaux en travaux,
- Locaux neufs appartenant encore à un promoteur et bientôt cédés
- Des locaux issus d'une division parcellaire,
- Des locaux à l'usage sous-déclaré
- Des locaux en portage public dans l'attente d'une opération d'urbanisme
- Des locaux sur des fonciers spécifiques (SNCF, La poste, nouveau siège sociale, etc...
- Etc.
- Des locaux vacants en attente de déclaration de cession
- Des locaux en situation d'enfrichement

En allant plus loin que la définition prévue dans l'inventaire, il est possible d'identifier de grands types de vacance et « supprimer les faux-positifs »

Identifier les locaux vacants, et ensuite ?

La transmission des inventaires, quel usage des locaux vacants ?

La transmission de l'inventaire des unités foncières et des taux de vacance des ZAE permettra d'**alimenter les démarches de planification** (Scot, PLU et PLH) mais il ne saurait suffire pour :

- Justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation pour les besoins des PLU/PLUi
- Vérifier l'absence de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones d'activités économiques déjà urbanisées (article L 153-38)
- Identifier le potentiel foncier mobilisable dans les espaces urbanisés pour les besoins des Scot (art. L 141-8)
- Alimenter l'étude de la densification des zones déjà urbanisées (portant notamment sur la mobilisation des locaux vacants, mais aussi des friches et des espaces déjà urbanisés (art. L 153-27)

Quelle forme pour la consultation ?

“Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente.”

Quelles sont les modalités précises de cette consultation ?

A définir selon les objectifs de l'EPCI ?

Une demande de précision à adresser au Ministère ?

Modes de consultation ?

- Réunions publiques des propriétaires et occupants par ZAE
- Affichage en mairie et/ou sur sites
- Courrier nominatif (exhaustif / les propriétaires et occupants des UF vacantes + voisines)

Quel contenu de la consultation ?

- L'intégralité de l'inventaire (quid des données sensibles)
- Une carte des UF et/ou locaux vacants par ZAE
- Les taux de vacance par ZAE

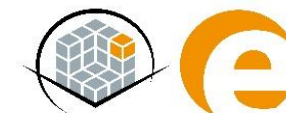
Quel temps pour la consultation ?

- Lors du lancement de l'inventaire pour informer de la démarche ?
- A son issue, après calcul du taux de vacance ?

Modèle de données

Modèle des données utiles

Liste des principales variables utiles pour les analyses détaillées.



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Parcelles, unités foncières, propriétaires (cf webinaires précédents), Propriétés bâties, taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), parties d'évaluation (PEV), locaux (Loc)

Propriétés bâties (FF 2021 – Cerema)
Identifiant du droit
N° compte communal (idprocpte)
Type de droit (propriétaire ou gestionnaire)
Indicateur de personne physique ou morale
Siren (dsiren)

Unités Foncières (FF 2021 – Cerema)
N° Unité foncière
N° Parcelle
Nom propriétaire

Parcelles (FF 2021 – Cerema)
Identifiant de parcelle (idpar)
N° d'unité foncière
Numéro de parcelle primitive (identifiant de parcelle mère) dparm
Nombre de locaux
Nombre de locaux de type commercial ou industriel (nlocom)

Locaux (FF 2021, Cerema)
Identifiant « compte communal » ! Propriétaire (idprocpte)
Identifiant local (idlocal)
Identifiant bâtiment (idbat)
N° Parcelle (idpar)
Invariant (invar)
Numéro de local (dpor)
Indicateur d'appartenance à une copropriété (gpdl)
Nature d'occupation issue de la taxe foncière (dnatic)
Catégorie d'activité (typeact)
Indicateurs de vacance d'activité (actvac, acvac2a, acvac5a)
Année de construction (jannath)
Nombre de niveaux (dnbniv)
Nature du changement d'évaluation (dnatcg)
Date changement d'évaluation (jdatcgl)
Dnatic (nature d'occupation)
Indicateur présence bureaux (fbur)
Code NAF (cconac) et libellé (cconactxt)
Nombre de parties d'évaluation du local (npevp)
Surface des parties principales d'évaluation (sprincip)
Surface totale des parties d'évaluation (y compris secondaires et parkings) (slocal)
Catégorie de propriétaire (catpro)

Parties d'évaluation des locaux (FF 2021 Cerema)
Identifiant (idpev)
N° Local (idlocal)
N° invariant (invar)
Numéro pev (dnupev)
Affectation (ccoaff)
Catégorie d'activité, type de local (ccocac)
Valeur locative de l'année (dvlpera)
Valeur locative totale de la partie d'évaluation (dvltpa)
Nature d'exonération (gnexpl)

Parties d'évaluation exonérées (FF 2021 Cerema)
Identifiant (idpev)
N° Local (idlocal)
N° invariant (invar)
Numéro pev (dnupev)
Code de collectivité exonérant (Ccolloc)
Libellé code collectivité (ccolcoxt)
Nature d'exonération (gnexpl)
Année de début d'exonération (Jandeb)
Année de retour à l'imposition (janimp)

Locaux vacants (Locomvac 2020 – DGFIP)
N° Parcelle (en deux parties : numéro de section + numéro de plan)
Catégorie local (catég. Révi.)
Adresse
Propriétaire
Valeur locative révisée
Nombre d'années de vacance
Numéro de Porte, étage, bâtiment

Cotisations fiscales des entreprises (Rôles de CFE 2020 – DGFIP)
N° Siren
N° Parcelle
Raison sociale (adress. Impos. 1)
Adresse
Code NACE (et CODE NACE cor)
Base mini (BX003)
Valeur locative foncière (données FP VL)
Valeur locative foncière révisée

Entreprises et Etablissements (Fichier Sirene)
Siren
Siret
Code NAF
Adresse

Modèle de données global IZAE simplifié

Etape 1

Id.unique ZAE
Nom ZAE
Nom EPCI
Nom Scot
Surface brute
Surface bâti
Vocation dominante
Type d'espace éco
.../...

Etape 2

Id.unique ZAE
Id.unique UF
Id. parcelle(s)
Nom(s) Propriétaire(s)
Adresse Propriétaire
Type Propriétaire
Superficie UF
.../...

Etape 3

Id.unique ZAE
Id.unique UF
SIRET
Nom(s) établissement(s)
Adresse
Code APE
.../...

Etape 4

Id.unique ZAE
Id.unique UF
Nb locaux vacants
Nb total de locaux professionnels
Nb locaux professionnels par catégorie d'usage
Assiette foncière
.../...

Liste des annexes :

La taxe sur les friches commerciales

Rappels utiles sur les informations foncières

Le Cadastre

Majic et les fichiers fonciers

La production de l'état parcellaire

L'identification des unités foncières

Informations utiles sur les Rôles de CFE

Les sources d'erreur dans le suivi de la CFE

Précautions d'usage

Les 39 catégories d'usage des locaux professionnels

La valeur locative cadastrale

Le calcul de la valeur locative cadastrale

EN COURS DE REDACTION