



# Observatoire du Foncier Economique

---

Comité Technique

26 Juin 2025

L'Equipe AGORAH



# SOMMAIRE



- 1. Un travail d'observation inscrit dans la loi**
- 2. Rappel des travaux 2023 : un inventaire administratif**
  - Rappel des traitements de données
  - Les résultats du recensement administratif
- 3. Le recensement de 2024 : un inventaire de terrain**
  - Méthode de recensement
  - Les chiffres clés du recensement
- 4. Mise en regard des deux réalités : administratif / terrain**
- 5. Perspectives de l'Observatoire : un regard qualitatif ?**



## RAPPEL : L'OFE C'EST QUOI ?

- Piloté par l'AGORAH (2003)
- Outil d'observation et de prospective (thématique des ZAE)
- Espace d'échanges sur les sujets liés au foncier économique

**« *Une expertise technique au service des acteurs du territoire* »**





**N'hésitez pas à nous interpeller sur les sujets que vous souhaitez approfondir**



# Inventaire des zones d'activités : Que dit la loi ?



& autres  
projets de loi

# RAPPEL REGLEMENTAIRE : LA LOI CLIMAT & RESILIENCE



## ***La loi Notre de 2015 :***

- ZAE compétence EPCI
- 2017 transfert obligatoire des ZAE

Approfondir la connaissance du foncier économique par la mise en place d'un inventaire des ZAE à l'échelle intercommunale (*Articles L318-8-1 et L318-8-2 du Code de l'urbanisme*)

- ⇒ 2 ans après la promulgation de la loi puis à actualiser tous les 6 ans
- ⇒ Inventaire administratif (calcul du taux de vacance par rapport à la CFE)

**Concilier développement économique et sobriété foncière**



**ZAE =**

« zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire »

# RAPPEL REGLEMENTAIRE & PERSPECTIVES

- Prise en compte des inventaires des zones d'activité économique **dans le cadre des observatoires habitat foncier** (*Article L.302-1 du CCH relatif aux PLH*)
- Projet de loi de **simplification du droit de l'urbanisme et du logement**

**Etablir une stratégie foncière globale**



« autoriser un projet de réalisation de logements ou d'équipements publics » dans les ZAE

peut être « assortie de prescriptions spéciales »

peut être « soumis à servitude de résidence principale »

# Rappel des travaux de l'AGORAH en 2023

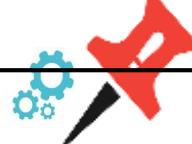
## Un inventaire administratif



# Rappel des travaux de l'AGORAH en 2023

## LIVRABLES DE L'INVENTAIRE ADMINISTRATIF DES ZAE

- **QUALIFICATION DES UNITÉS FONCIÈRES**
  - DGFIP (CADASTRE/MAJIC)
- **RECENSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS DOMICILIÉS DANS LES ZAE**
  - INSEE (SIRENE)
- **IDENTIFICATION DES LOCAUX VACANTS AU SEIN DES ZAE**
  - DGFIP (LOCOMVAC)

**Précaution d'usage**   
La méthode retenue pour établir cet inventaire **se repose exclusivement sur l'exploitation de bases de données administratives.**

# INVENTAIRE ADMINISTRATIF : Qualification des unités foncières



Choix des parcelles en ZAE



Création des unités foncières

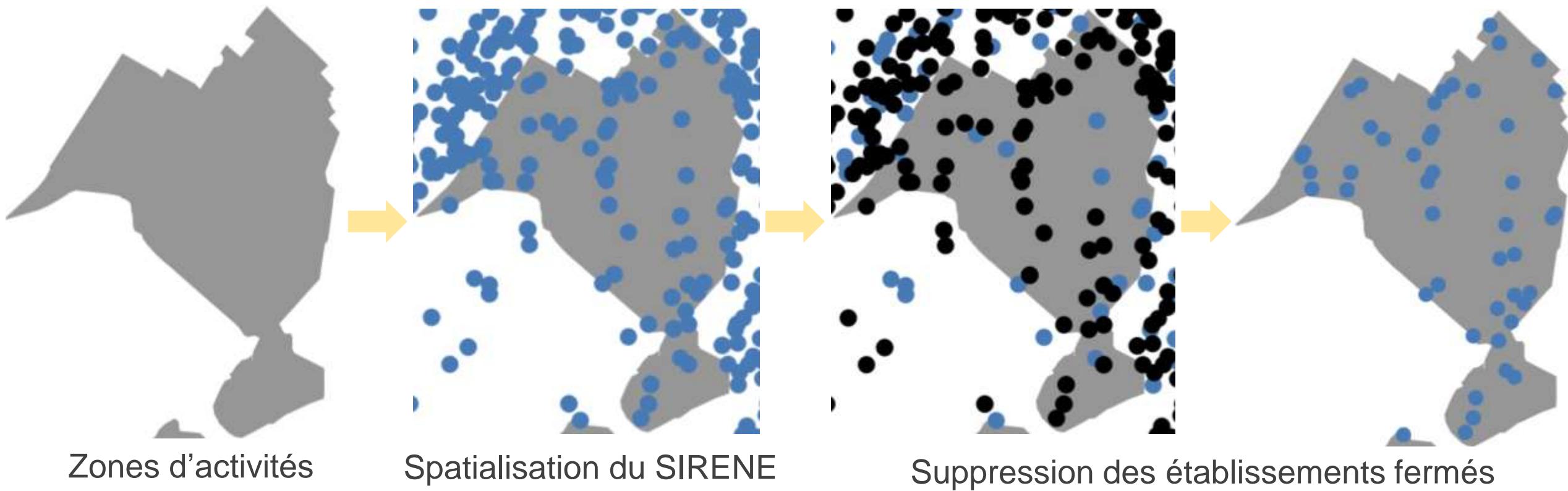
<b>Fichiers fonciers</b>
<b>Parcelle</b>
Propriétaire (nom et compte)
Unité foncière



Lister et qualifier les unités foncières par zones d'activités



# INVENTAIRE ADMINISTRATIF : Recensement des établissements



## Opération répétée sur deux types de géolocalisation

- Si dans les deux sources l'établissement est dans la même ZAE
- Si pour une des deux sources l'établissement est dans une ZAE **et** que son score est élevé

Les établissements sont retenus comme  
appartenant à la zone d'activité



# INVENTAIRE ADMINISTRATIF : Identification des locaux vacants

Calcul du taux  
de vacance par  
zone d'activité



Dénombrement des unités foncières vacantes et non vacantes



Fiche de la zone d'activité

05-00_dashboard_vacant	
zae_nom_za	ZI n2
► (Dérivé)	
► (Actions)	
zae_id_zae	23
zae_nom_za	ZI n2
zae_amenag	MAIRIE
zae_gestio	MAIRIE
zae_date_c	1974
nb_unite_v	60
nb_unite_n	11
nb_totale_	71,0000000000
taux_vacan	15,4929577465
NB LOCAL_V	43

## Calcul du taux de vacance

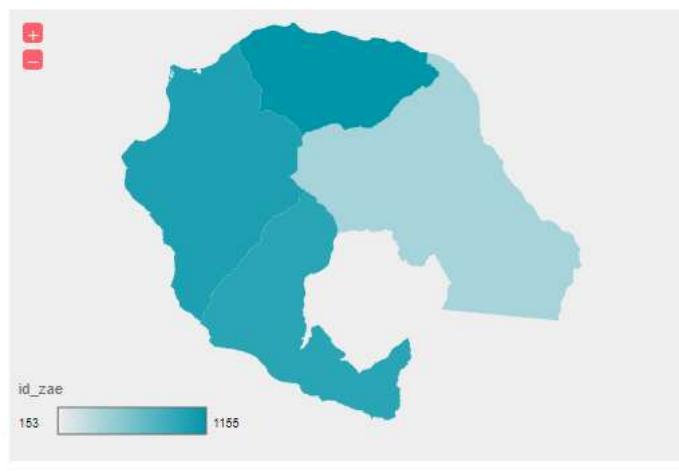
- Rapport aux unités foncières
- Conservation du nombre de locaux vancant



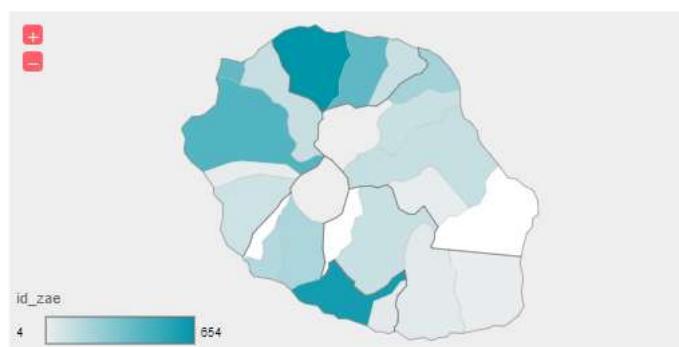
# RECENSEMENT ADMINISTRATIF : LES RESULTATS

## Caractéristiques des unités foncières au sein des zones d'activités

EPCI



COMMUNES



### NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES FONCIERS PAR ZONES D'ACTIVITÉS

Nom de la ZAE	Propriétaires
Centre Commercial Grand Est	1
Cite artisanale Avenue de la Republique	18
EcoParc	10
Lotissement artisanal de Plateau-Caillou	18
Parc des Sables d'Or	22
Parc Technologique Sud	8
Pole logistique de Pierrefonds Aerodrome	5
Technopole	44
Village Artisanal 1	2
Village Artisanal 2	5
Village Artisanal de l'Eperon	28
Village artisanal de Mare a Poule d'Eau	4
ZA	56
ZA Bras Panon	28

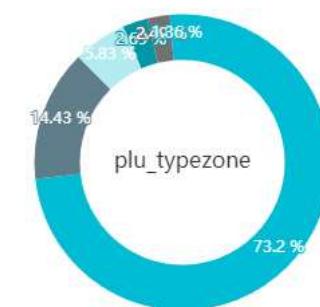
### SURFACES EN HA PAR PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Propriétaires	Nom de la ZAE	Surfaces (ha)
974416+19212	ZAC Roland Hoareau	52,11
974407+08349	ZI Sud	15,64
974415+22966	ZF Cambaie - Henri Cormu	15,03
974418+05206	ZAA Pierre Lagourgue	14,64
974407+09104	ZIC n1	12,92
974420+04855	Centre Commercial Grand Est	11,63
974407+09200	EcoParc	11,54
974407+00012	ZIC n1	10,61
974407+02157	ZIC n1	10,41
974411+24461	Technopole	9,95
974416+17823	ZAC Canabady	9,67
974414+11214	ZAE du Gol	9,02

Surface (en ha)

1 445

SURFACE EN HECTARE PAR ZONAGE AU PLU



# Le recensement de 2024, un inventaire de terrain



Un travail réalisé avec le  
concours financier de la  
Banque des Territoires



# RECENSEMENT TERRAIN : MÉTHODOLOGIE



Standard CNIG du  
CEREMA



## Création de trois jeux de données

- SITE-ECO : périmètre des zones d'activités
- TERRAIN-ECO : unités foncières
- ETABLISSEMENT : Localisation via des ponctuels

Bientôt mis à disposition sur  
[www.peigeo.re](http://www.peigeo.re)



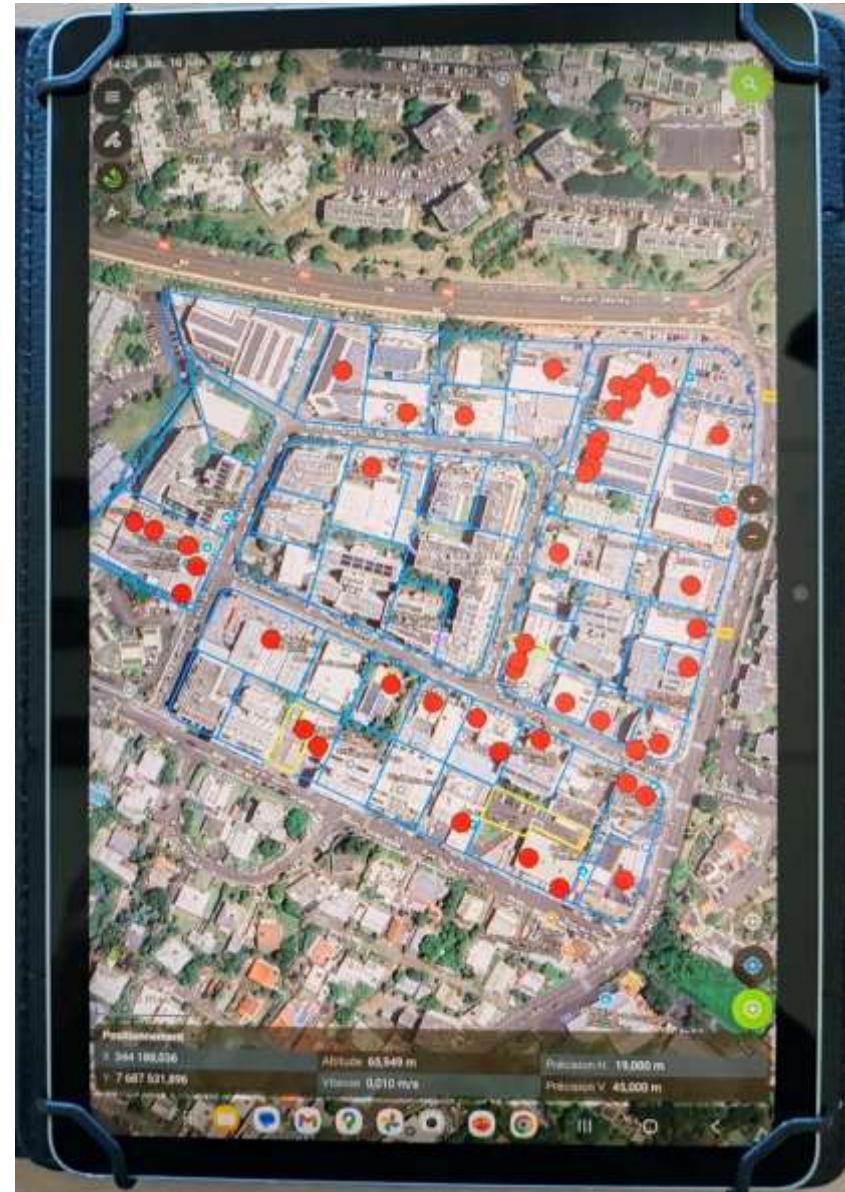
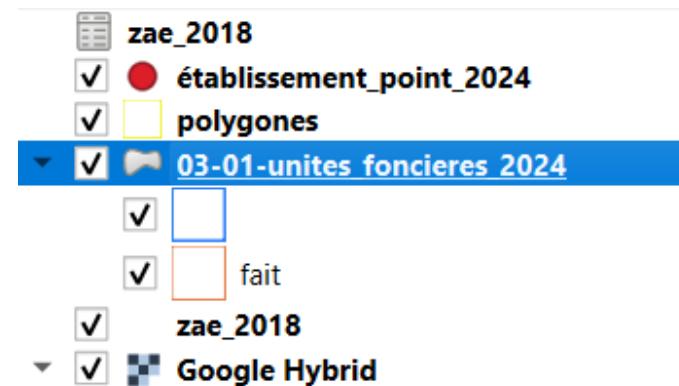
# RECENSEMENT TERRAIN : MÉTHODOLOGIE

Création du projet de recensement terrain  
sur tablette =>

Le projet comporte les trois jeux  
de données à caractériser + :

→ Une donnée polygone qui  
permettra de découper les  
unités si besoin

→ Un fond google



## 1 - Identification des ZAE

### Base « SITE-ECO »

Faisceau d'indices à partir :

- Des recensements précédents
- D'un travail avec les intercommunalités sur les périmètres existants et en projet
- De la présence d'entreprises agglomérées
- De la signalisation d'une zone sur le terrain ou dans les documents de planification



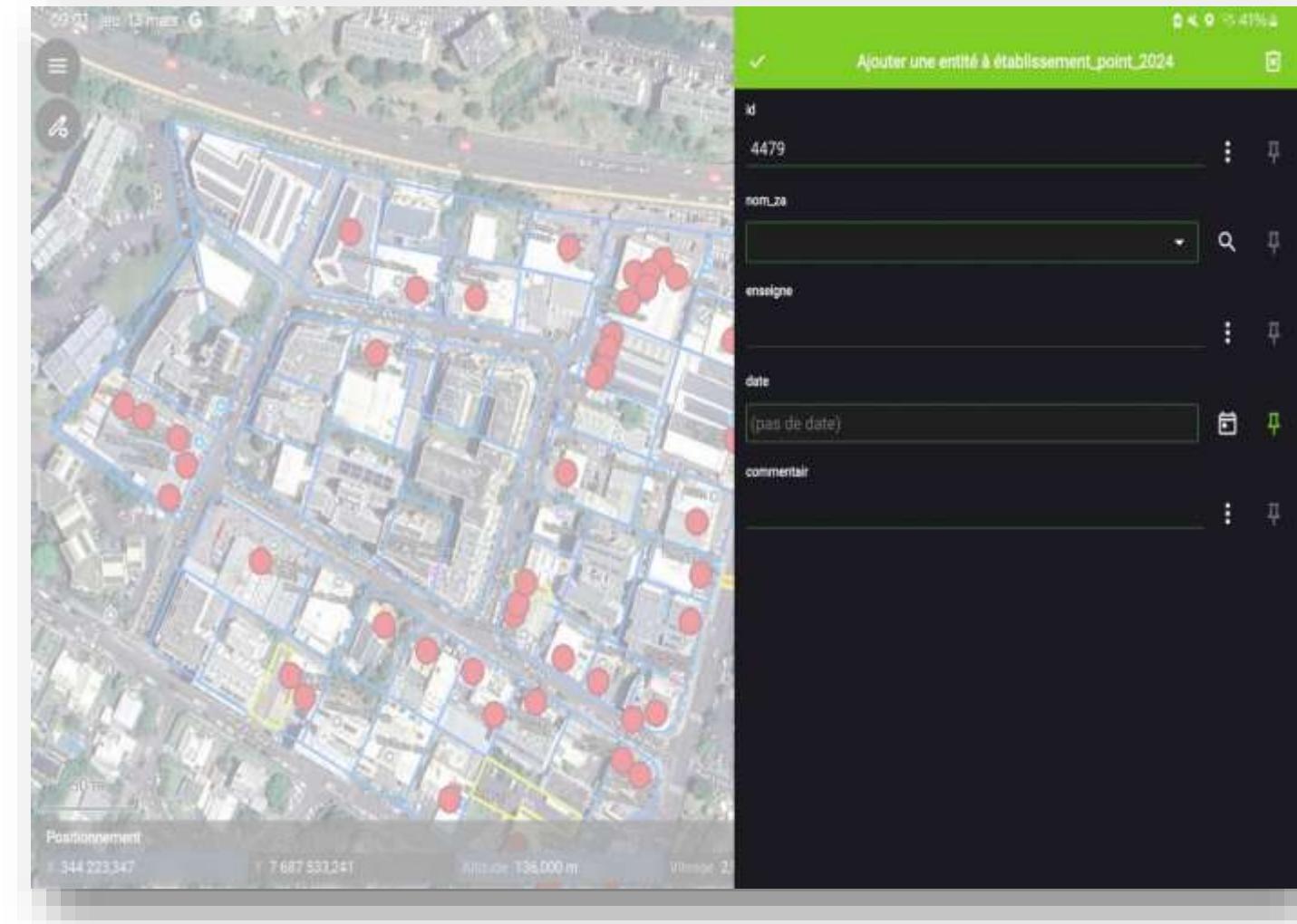
# RECENSEMENT TERRAIN : MÉTHODOLOGIE

## 2 - Identification des établissements au sein de la ZAE

### Base « ETABLISSEMENT »

- 1) Pointage de l'établissement
- 2) Caractérisation des champs suivants :

- **id** : Numéro d'identification du point (générée automatiquement)
- **nom\_zae** : nom de la ZAE
- **enseigne** : nom de l'établissement
- **date** : date du recensement
- **commentair** : information complémentaire si besoin



# RECENSEMENT TERRAIN : MÉTHODOLOGIE

## 3 - Caractérisation de l'occupation et l'usage des unités foncières au sein

### Base « TERRAIN-ECO »

1) Sélection de l'unité foncière ou re-dessin sur la donnée polygones

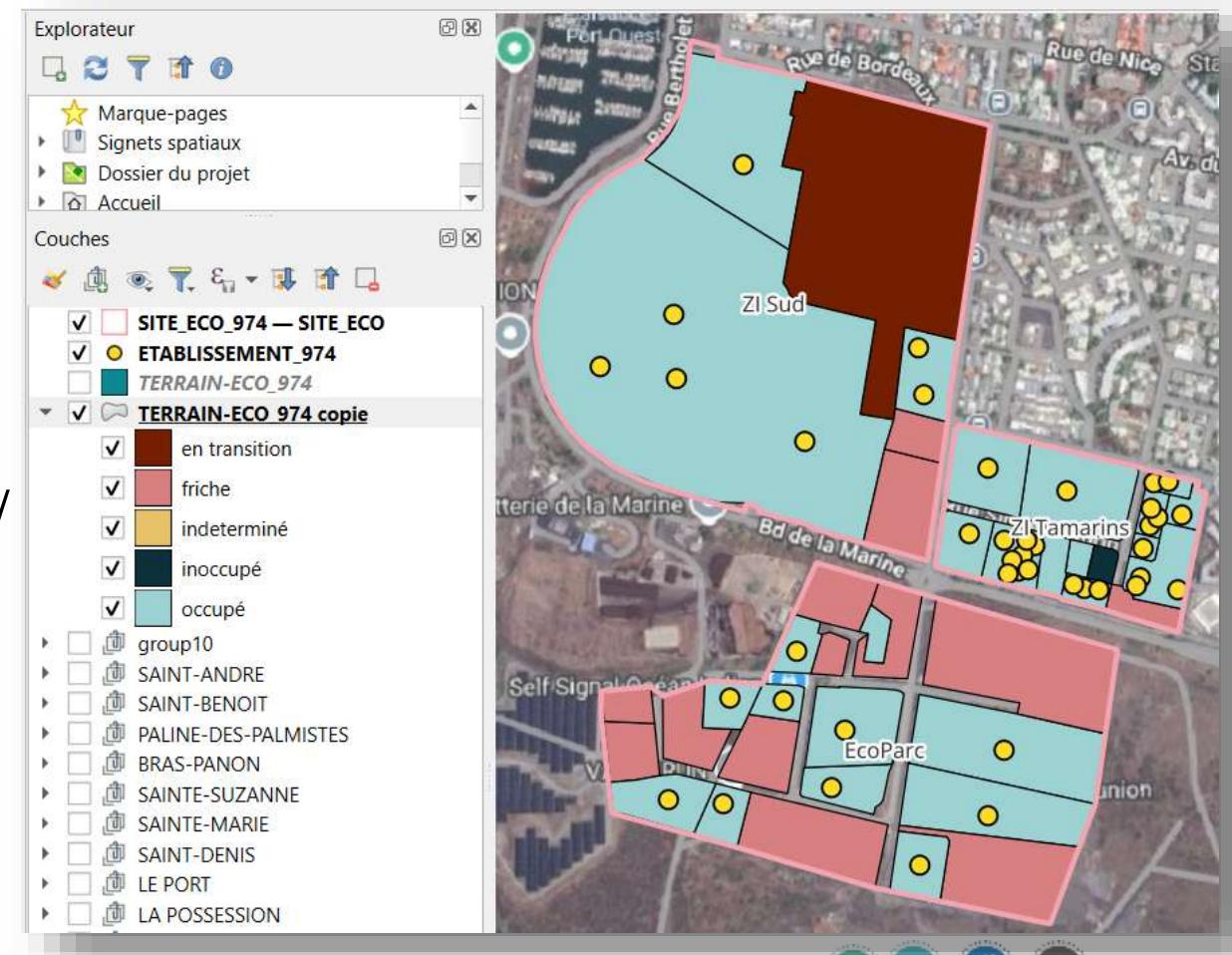
2) Caractérisation des champs suivants :

→ **occupation** : (occupé /inoccupé/en transition / friche)

→ **usage** : (parkings, stationnement / autres équipements publics / activité / logement / espace vert / carrières, zones d'extraction / dépôt, stockage)

→ **date** : date du recensement

→ **commentaire** : information complémentaire si besoin



# RECENSEMENT TERRAIN : MÉTHODOLOGIE



Le Port / ZI Tamarin / Occupé

Saint-Denis / Technopole / Friche



Saint-Denis / Technopole /  
Inoccupé



# RECENSEMENT TERRAIN : MÉTHODOLOGIE

## Post terrain : recherche des SIRET des établissements

- 1) Croisement avec la base DEVECO pour trouver une correspondance des enseignes
- 2) Pour les SIRET non trouvés, une recherche plus poussée est alors réalisée par enseigne sur internet

id	enseigne	deveco.Nom	deveco.SIRET	dev_Code NAF
1356	La poste		35600000069565	
1357	Frais import	FRAIS IMPORT (	43289171100041	
1359	SARL HJP		49393783300033	
1360	Cœur d'acier	COEUR D ACIER	84175250400024	
1361	Bourbon bois	ARCHIPEL BOIS	84433010000034	
1362	BatiFer	AZENOR (SAS B.	82222970400025	
1363	Derichebourg	DERICHEBOURG	79539410500048	
1363	Derichebourg	DERICHEBOURG	80962925600037	
1364	Tradition Bar	TRADITION BAF	87911844600027	
1345	Robic		818288821	
1347	Tricel environ	ALM MASCAREI	88170988500027	
1365	RazelBecfayat		453812679	
1334	Déchetterie		3811Z	
1352	Ecole Montessorie de pierrefond		8520Z	
1329	le Paradisdesfruits		4721Z	





Et concrètement ça donne quoi ?



# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## → CHIFFRES CLÉS DU RECENSEMENT

**130 ZAE**

→ **4 433** établissements recensés

↳ dont **4 078** SIRET trouvés (+ de 90%)

**1 661 ha** de surface de ZAE

**3 090 unités foncières**

→ **1 509 ha**

↳ dont **82%** occupée

**16%** de friche

**2%** en transition

**Par rapport au recensement de 2018, c'est**

**+ 12 ZAE supplémentaires**

**+ 120 ha supplémentaires  
de ZAE (1 544 ha)**

**+ 1 379 établissements  
recensés**



# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## → CHIFFRES CLÉS DU RECENSEMENT

**1 661 ha de surface brute**

↳ dont **223 ha** de zones de fait

Pour **17** zones de fait

**47 ha** de parcelles destinées à du stockage

**31 ha** de parcelles destinées à du logement

### Répartition par EPCI

→ **62 ha** CASUD

→ **368 ha** CINOR

→ **148 ha** CIREST

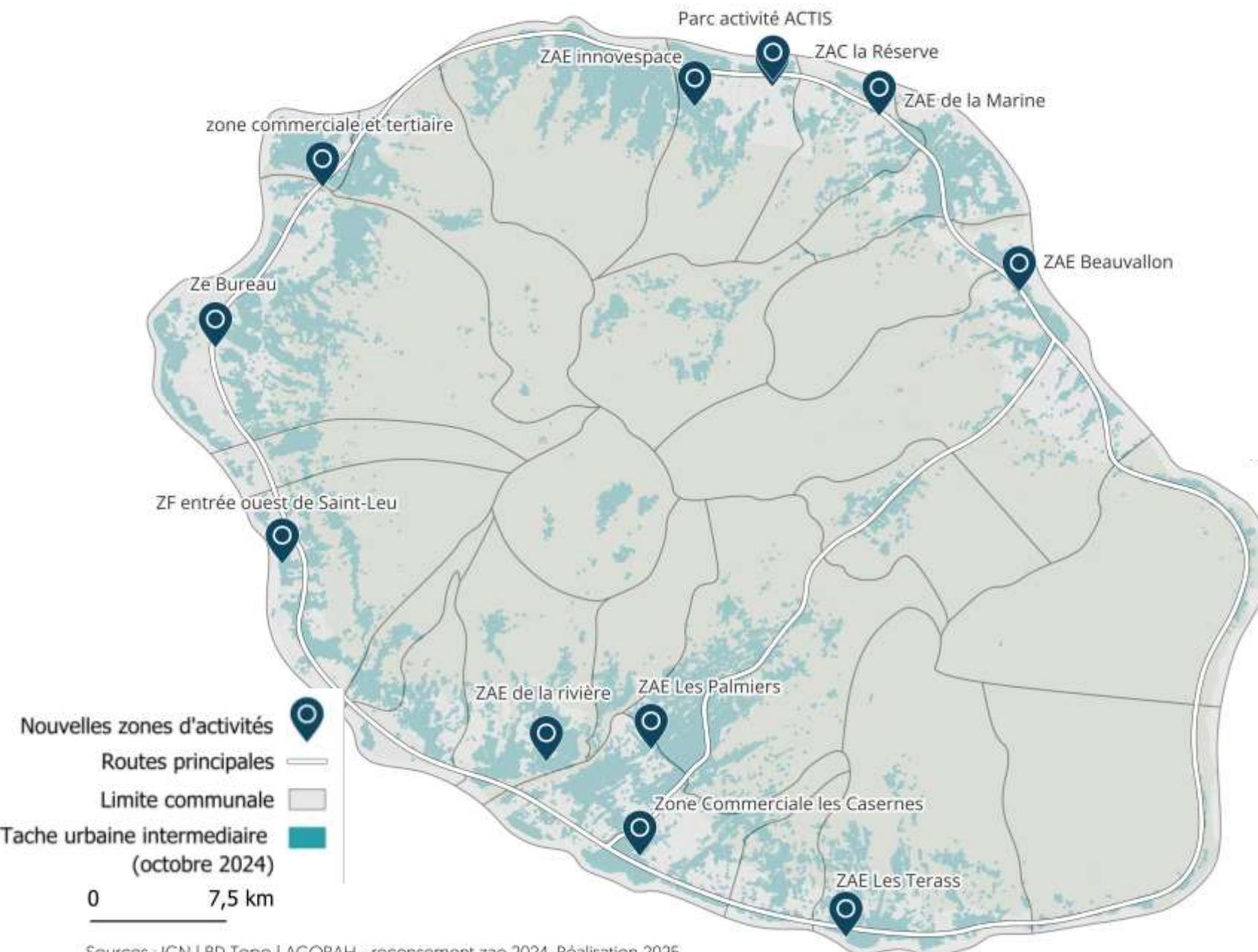
→ **504 ha** CIVIS

→ **579 ha** Terr. Ouest



# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## ZOOM SUR LES NOUVELLES ZONES

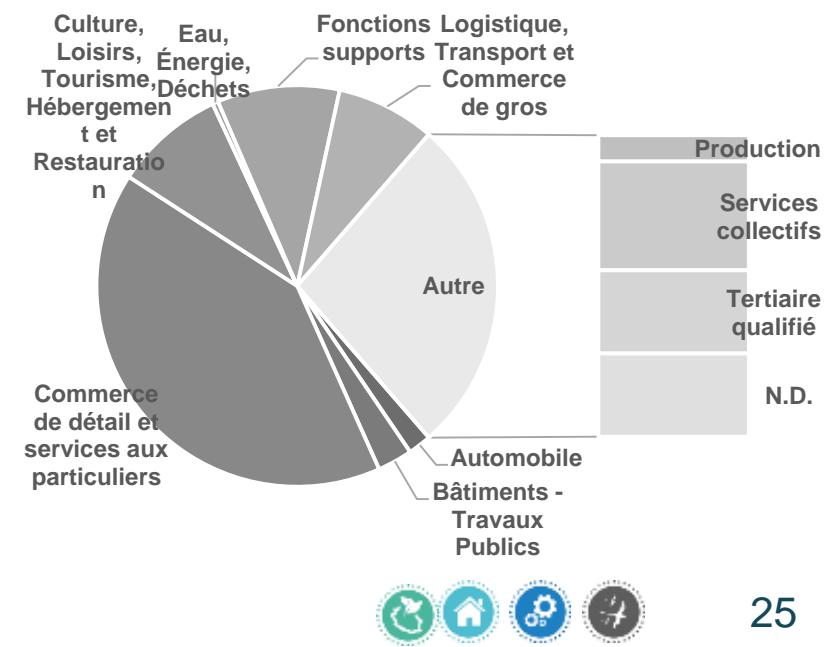


### Occupation et typologie d'activité des nouvelles zones

**53 %** occupée

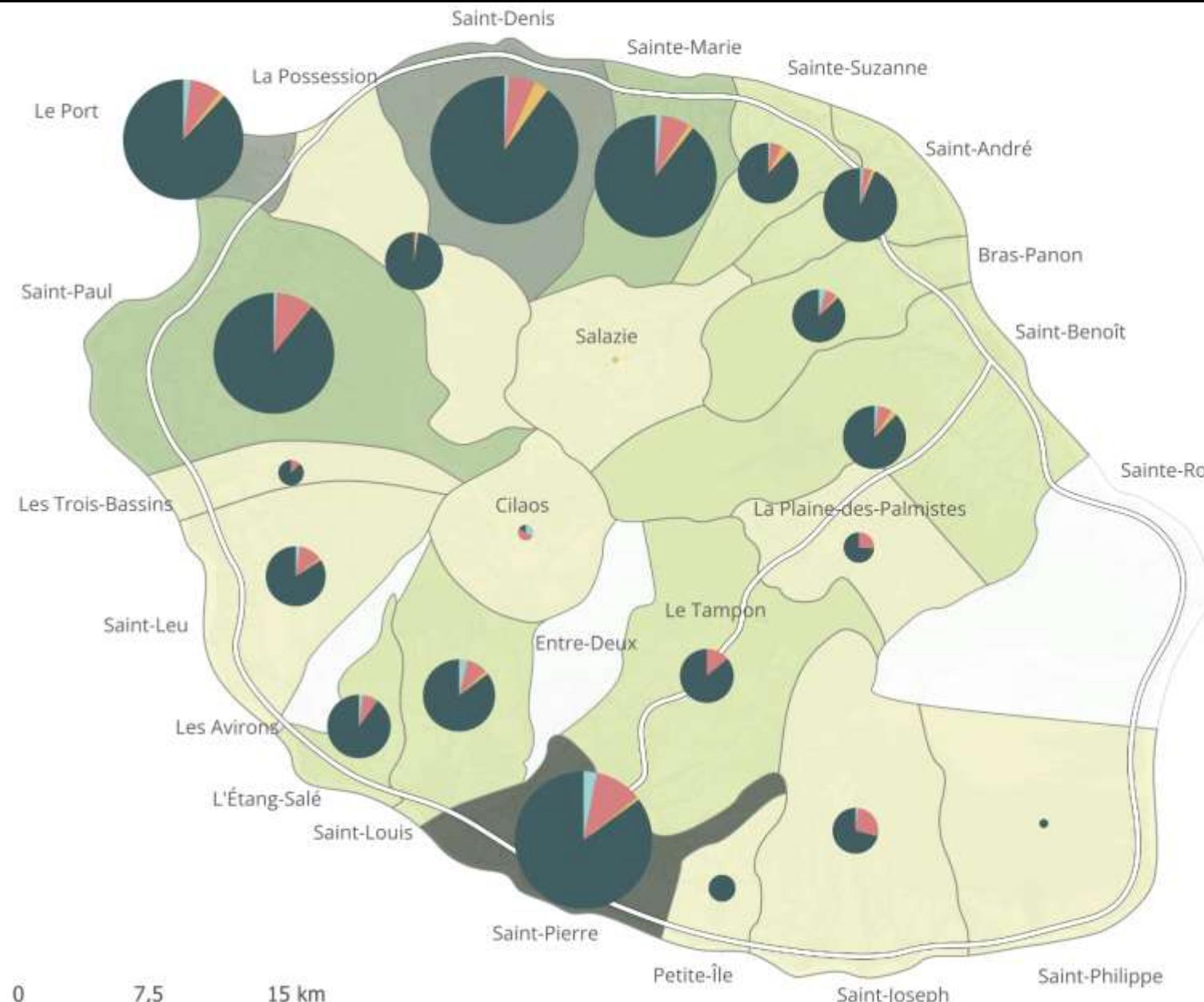
**42%** de friche

**5%** en transition



# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## LE TYPE D'OCCUPATION



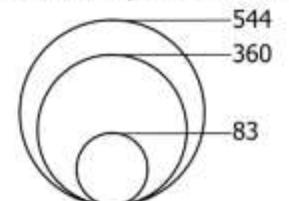
Nombre de ZAE par commune



Type d'occupation

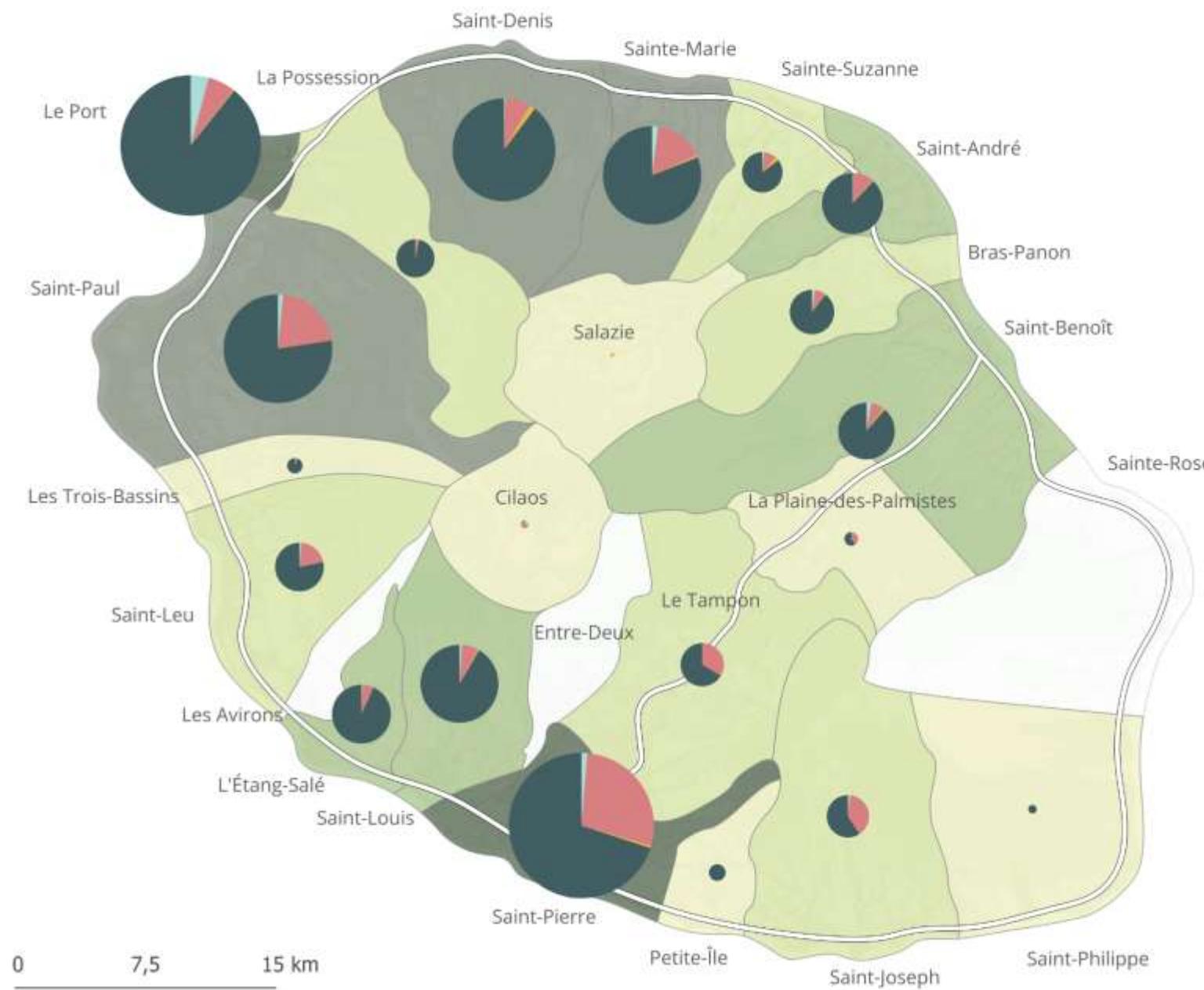


Nombre de parcelles d'activités par commune



# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## LE TYPE D'OCCUPATION



source : IGN-BD Topo | OSM | AGORAH - recensement des ZAE | Etat - fichier DEVECO 2024 Réalisation juin 2025

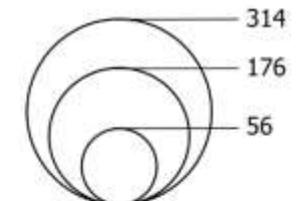
Superficie des ZAE par commune (en ha)

Pas de ZAE	
0 - 5	
5 - 97	
97 - 195	
195 - 343	

Type d'occupation

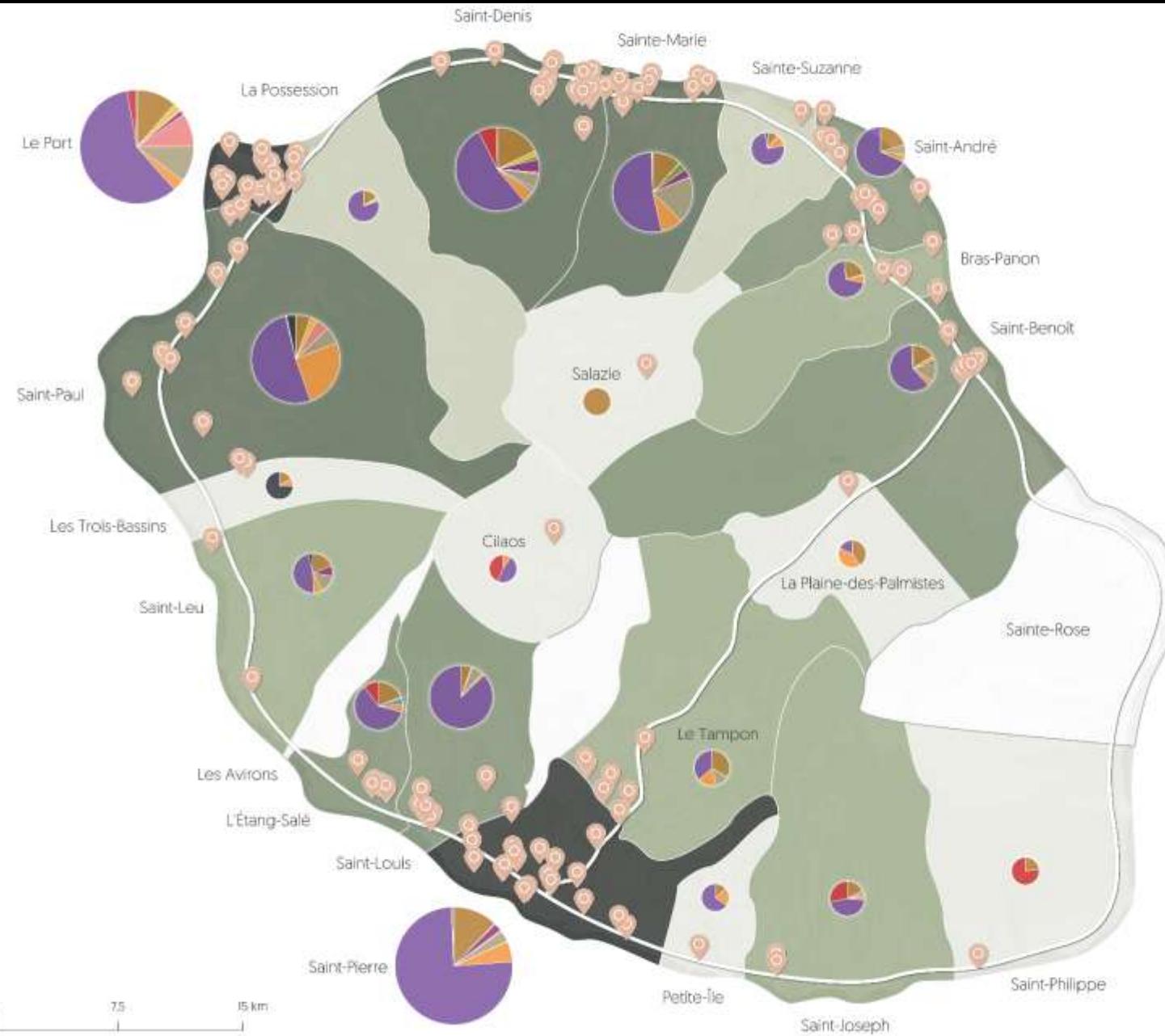
En transition	
Friche	
Inoccupé	
Occupé	

Superficie des parcelles d'activités par commune (en ha)



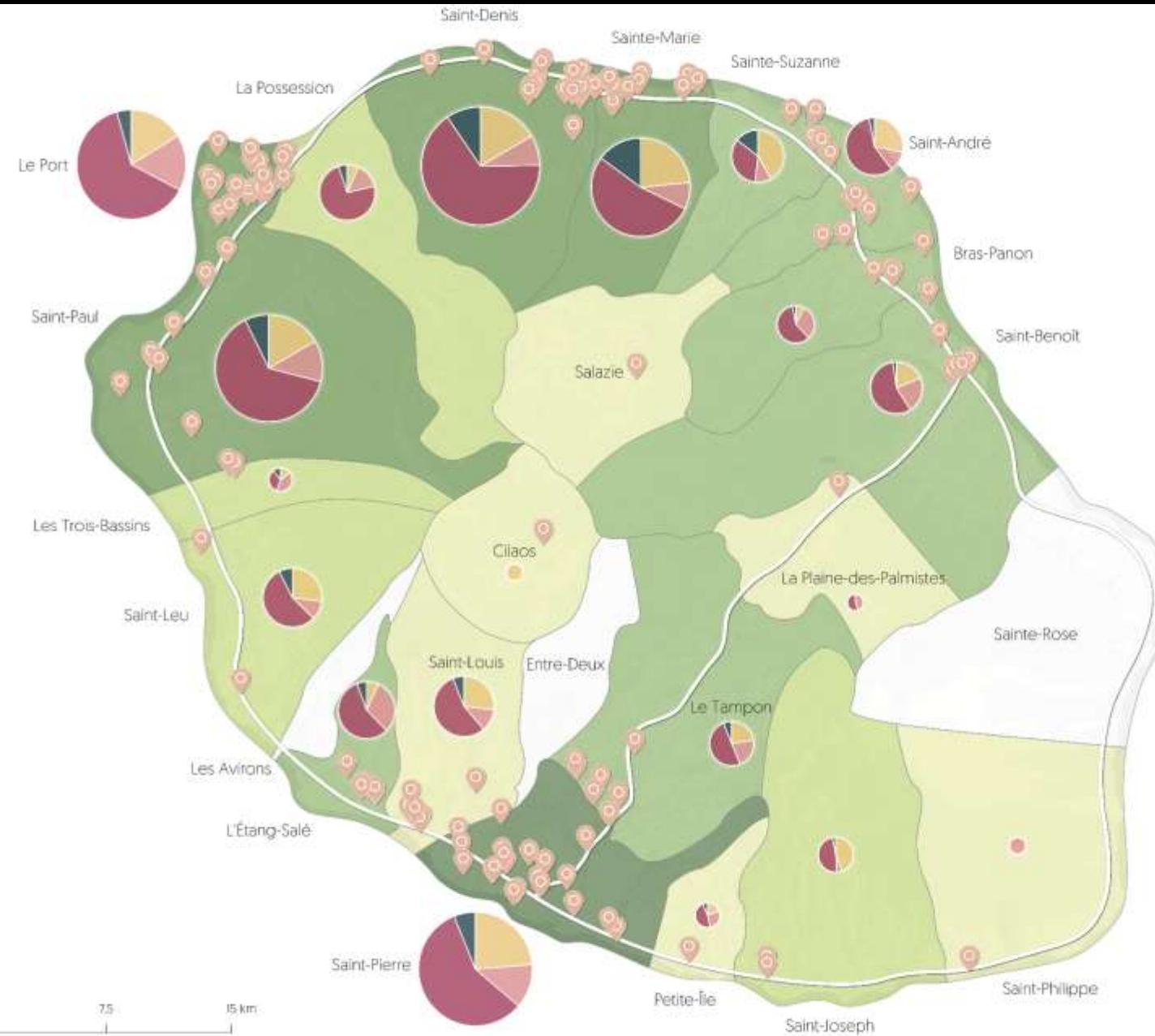
# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE



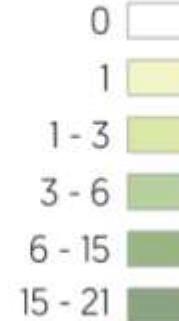
# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## LES PRINCIPALES FILIÈRES

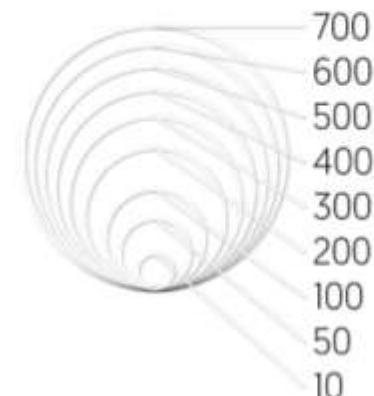


Localisation des ZAE

Nombre de ZAE par communes



Nombre d'établissements



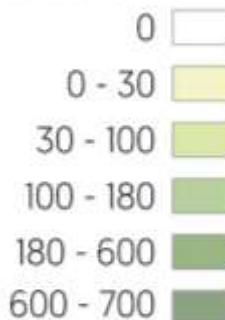
# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## LES PRINCIPALES FILIÈRES



Localisation des ZAE

Nombre d'établissements

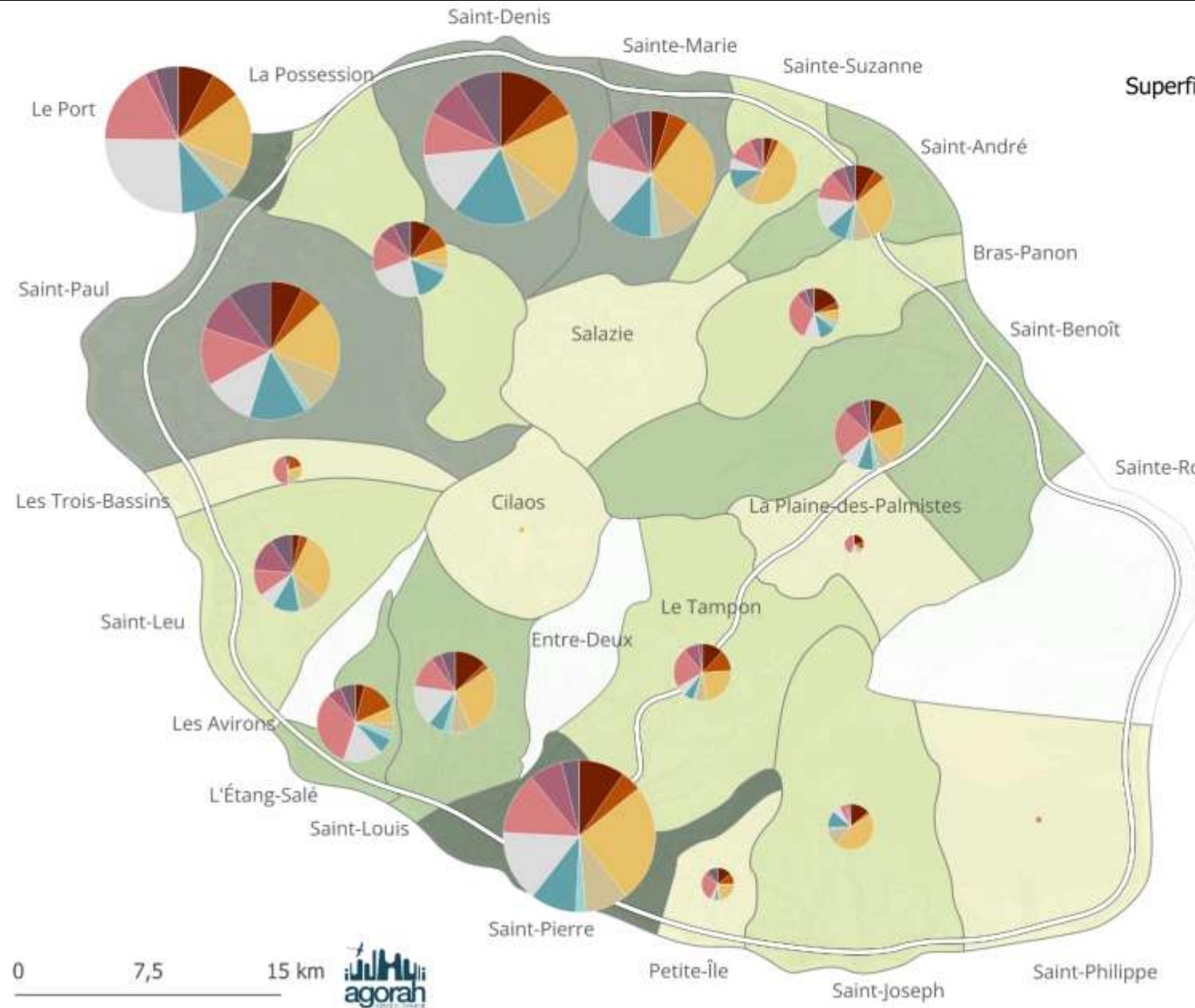


Surface des parcelles  
d'activité occupées [ha]

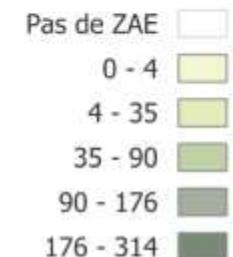


# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## LE DÉTAIL DES FILIÈRES



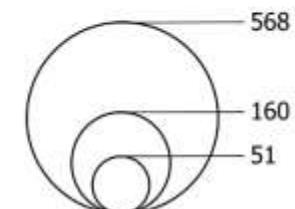
Superficie des parcelles d'activités par commune



Type de filière d'activités

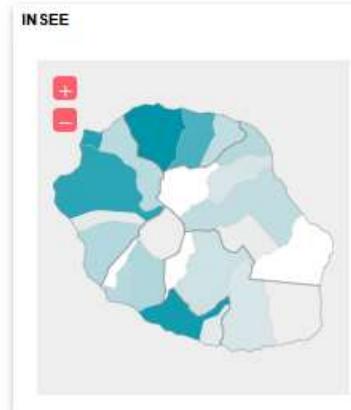
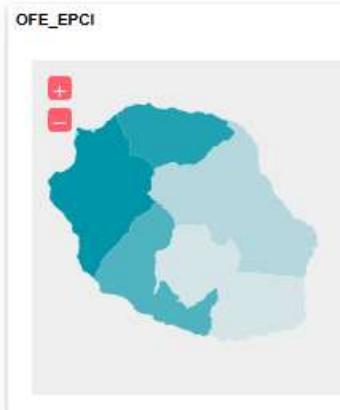


Nombre de siret par commune



# RECENSEMENT TERRAIN : LES RESULTATS

## Les zones d'activités de La Réunion



N/A

N/A

TYPE DE PROPRIÉTAIRES PARCELLAIRES	
COMMERCIALE	0,1
INVESTISSEUR PROFESSIONNEL ET ACTIVITÉ INDUSTRIELLE	
INVESTISSEUR PROFESSIONNEL ET PERSONNE MORALE AUTRE	2,8
INVESTISSEUR PROFESSIONNEL ET PERSONNE PHYSIQUE	1,6
INVESTISSEUR PROFESSIONNEL ET PROPRIÉTÉ DIVISEE EN LOT	0,3

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR SECTION	
ofe_intitule_section	nb_etab
ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET DE SOUTIEN	168,00
ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE	95,00
ACTIVITÉS IMMOBILIERES	100,00
ACTIVITÉS SPECIALISÉES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES	265,00
ADMINISTRATION PUBLIQUE	53,00
AGRICULTURE, SYLVICULTURE ET PÊCHE	10,00
ARTS, SPECTACLES ET	99,00

NOM DES ZONES D'ACTIVITÉS	
nom_zae	nb_etab
Centre Commercial Grand Est	49,00
Cite artisanale Avenue de la République	14,00
EcoParc	10,00
Lotissement artisanal de Plateau-Caillou	11,00
N/A	0
Parc activité ACTIS	20,00
Parc des Sables d'Or	14,00
Parc Technologique Sud	18,00
Pôle logistique de Pierrefonds	1,00

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR FILIÈRE	
ofe_filiere	nb_etab
Automobile	357,00
Bâtiments - Travaux Publics	250,00
Commerce de détail et services aux particuliers	893,00
Culture, Loisirs, Tourisme, Hébergement et Restauration	331,00
Eau, Énergie, Déchets	69,00
Fonctions supports	455,00
Logistique, Transport et Commerce de gros	618,00
N/A	331,00
Production	599,00
production	1,00

Nombre de zones d'activités	130
Surface des zones d'activités en hectares	1 661

Nombre de parcelles	4 869
Surface des parcelles en hectares	1 509

Nombre d'établissements	4 443
NOM DES ÉTABLISSEMENTS	etab_nom

etab_nom	nb_etab
ovskids>ovskids	1
02CM	1
109 distribution électrique	2
Distribution>109	1
Distribution	1
109distributionélectriqueSud	1
20 SUR vin	1
20/vi	1
20/vin	1
20/vingt	1
20SURVIN	1

# Mise en regard des deux réalités



# MISE EN REGARD DES DEUX RÉALITÉS

## MapStore HomePage



# MISE EN REGARD DES DEUX RÉALITÉS

Recensement  
terrain



Recensement  
administratif

Qui  
dit vrai ?

→ Focus sur quelques  
constats intéressants

# MISE EN REGARD DES DEUX RÉALITÉS

Recensement  
terrain

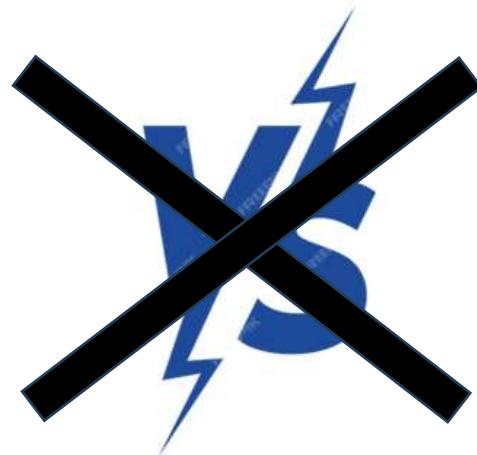


Recensement  
administratif

Pour tout ce qui se rattache au foncier et à la spatialisation  
(localisation des entreprises, identification des parcelles réellement occupées ou en friche, estimation des surfaces réelles d'activité, etc.)

# MISE EN REGARD DES DEUX RÉALITÉS

Recensement  
terrain



Recensement  
administratif

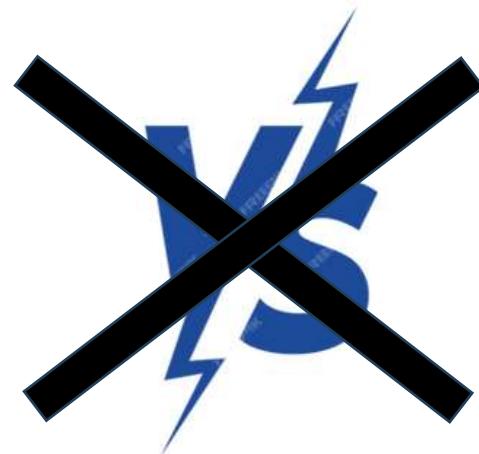
**Mais ce sont deux  
réalités qu'il ne faut pas  
nécessairement  
opposer !**

(et qui peuvent parfois s'avérer  
complémentaires)

→ Focus sur 3 cas de figure où  
l'approche « administrative »  
et celle « terrain » apportent  
des éclairages différents

# MISE EN REGARD DES DEUX RÉALITÉS

Recensement  
terrain

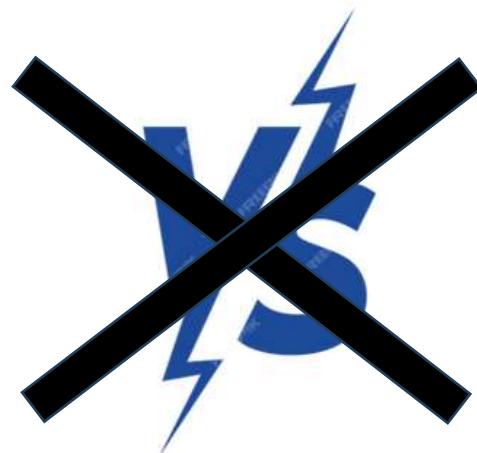


Recensement  
administratif

**Focus n°1 :**  
**Le cas des locaux vacants**

# FOCUS : LOCAUX VACANTS

## Recensement terrain

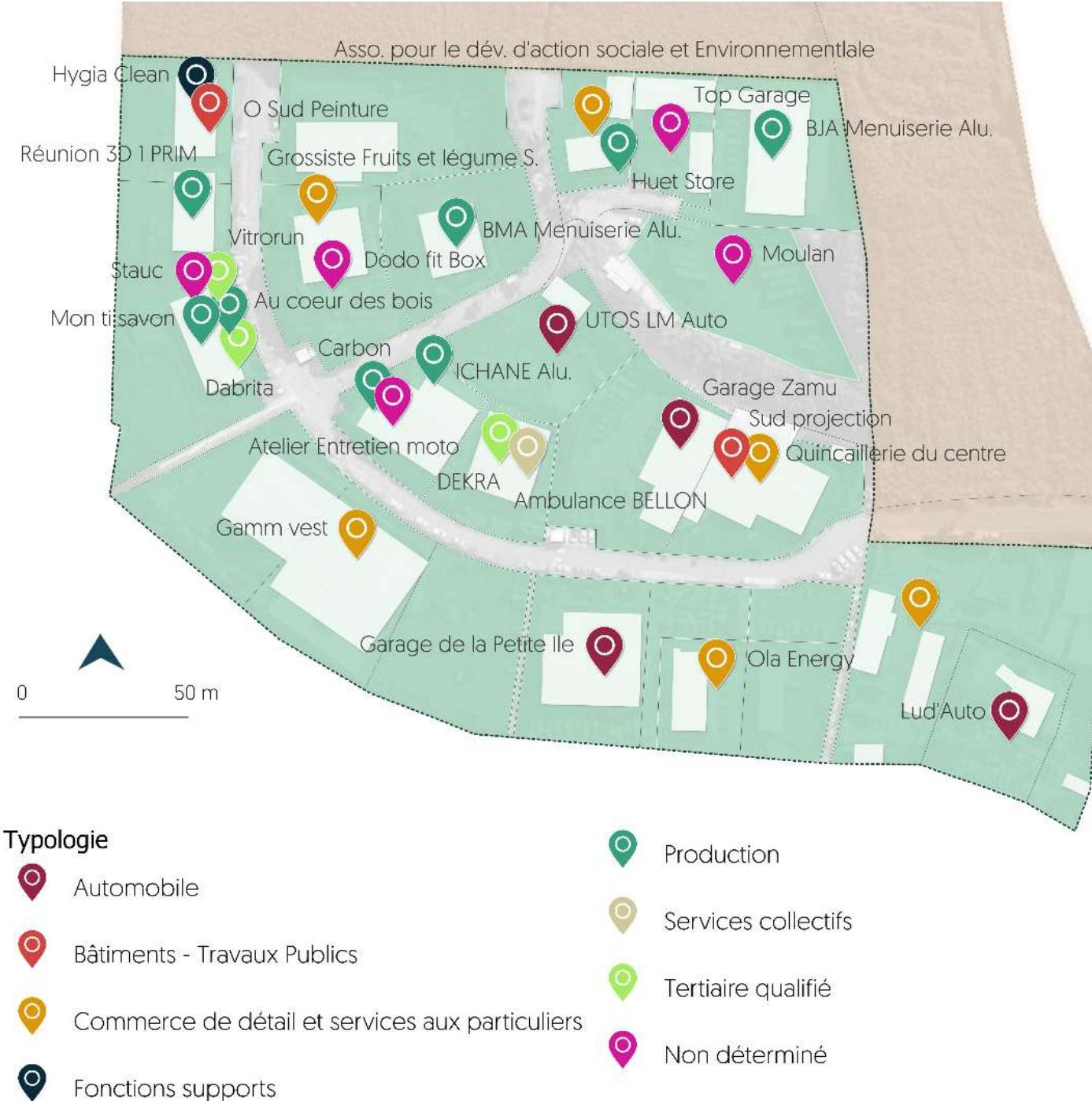


## Recensement administratif

**Identification des locaux vacants basée sur le non-paiement de la CFE**

(ne reflète pas toujours l'occupation réelle) :

- **Exonérations** (créations ou extensions d'établissements, seuils de chiffre d'affaires, etc.)
- **Temps de latence** (87% des locaux d'activité des DOM ne sont pas présents dans les fichiers de la DGFIP l'année suivant leur construction)



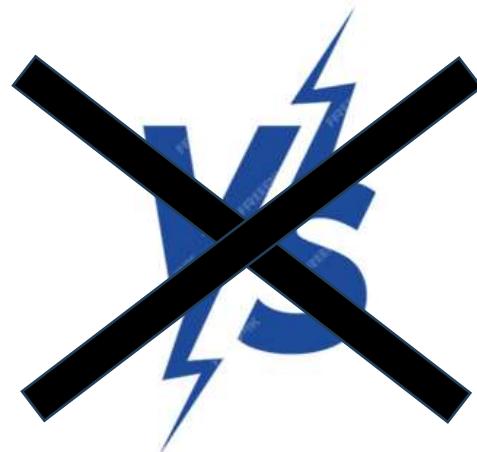
**Exemple :**  
**ZAE Verger Hémery**  
**(Petite-Ile)**

**Selon la CFE**  
→ **8 locaux vacants**

**Sur le terrain**  
→ **Les locaux semblent être occupés**

# FOCUS : LOCAUX VACANTS

Recensement  
terrain



Recensement  
administratif

Identification des locaux  
vacants basée sur le repérage  
visuel sur site

- (à partir de faisceaux d'indices)
- Très bonne appréhension du caractère occupé ou non d'une parcelle
- Mais pas toujours de l'occupation réelle des locaux dans des bâtiments collectifs
- (de type immeubles de bureaux)

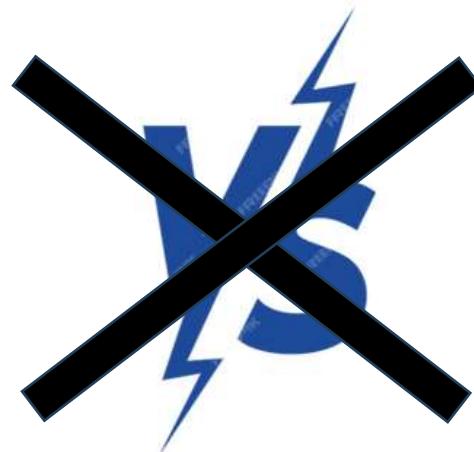


**Exemple :**  
**Immeuble Le Charmoy**  
**Technopole**  
**(Saint-Denis)**

**Sur le terrain**  
**→ Depuis la rue le**  
**caractère vacant ou non**  
**de certains locaux est**  
**impossible à deviner**

**Selon la CFE**  
**→ 8 locaux vacants**

Recensement  
terrain



Recensement  
administratif

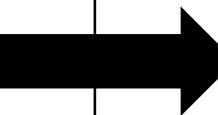
Focus n°2 :  
**Les entreprises  
« multiples »**

# FOCUS : ENTREPRISES « MULTIPLES »

Recensement  
terrain



Recensement  
administratif

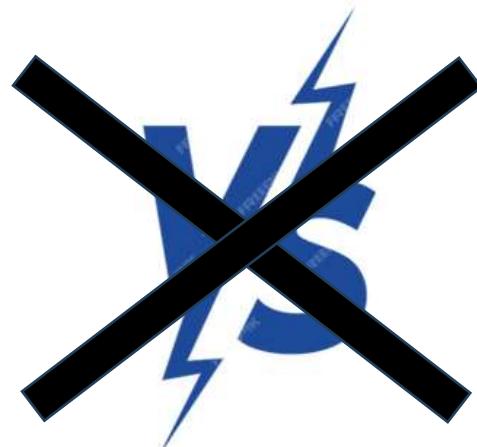


**Identification des  
établissements basée sur le  
repérage visuel sur site  
(à partir de faisceaux d'indices)**

→ Généralement 1 seul  
établissement par local  
d'activité

# FOCUS : ENTREPRISES « MULTIPLES »

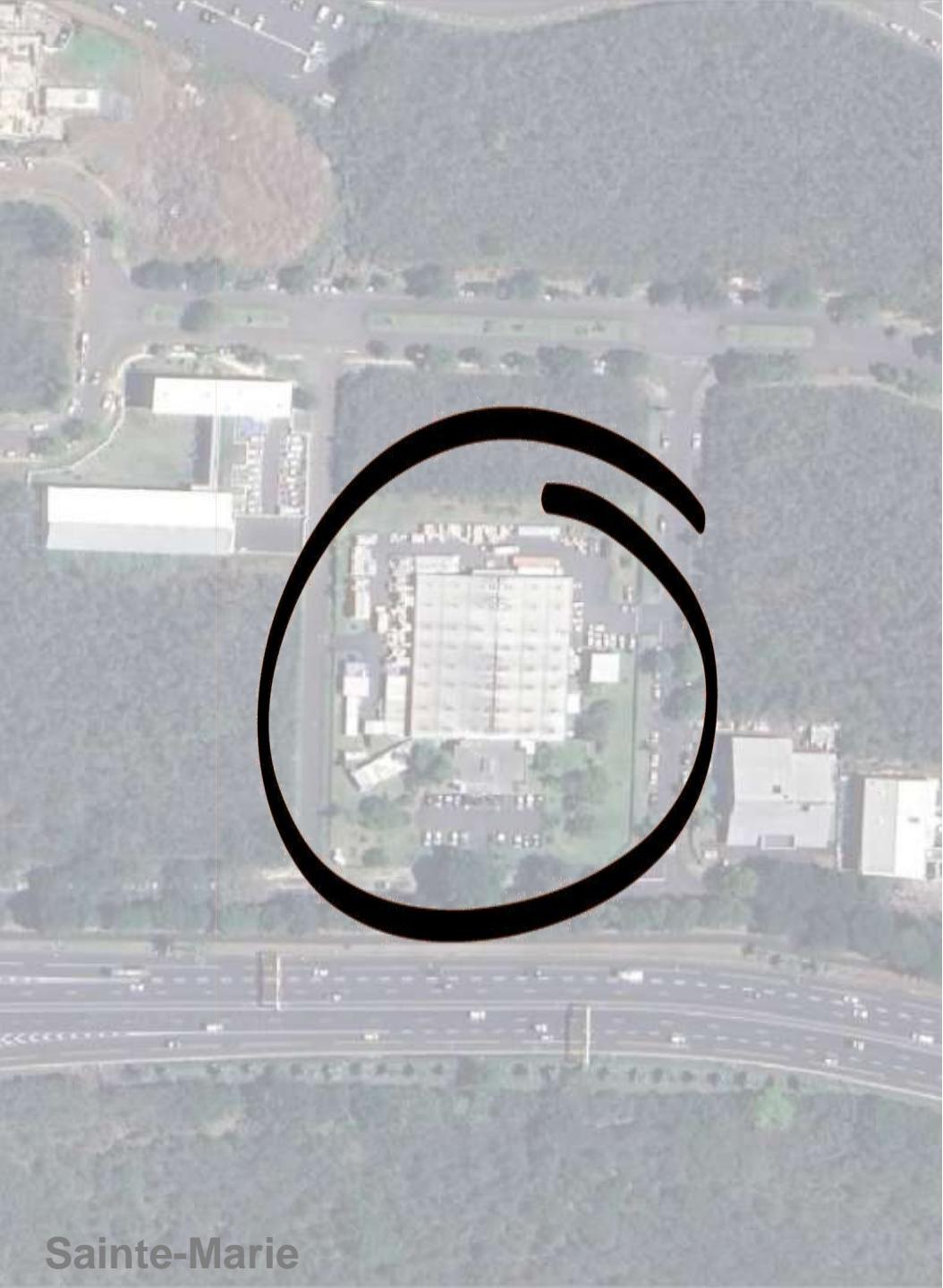
**Recensement  
terrain**



**Recensement  
administratif**

**Identification des  
établissements à partir de  
bases de données**  
(et positionnement par  
géolocalisation, adressage,  
références cadastrales etc.)

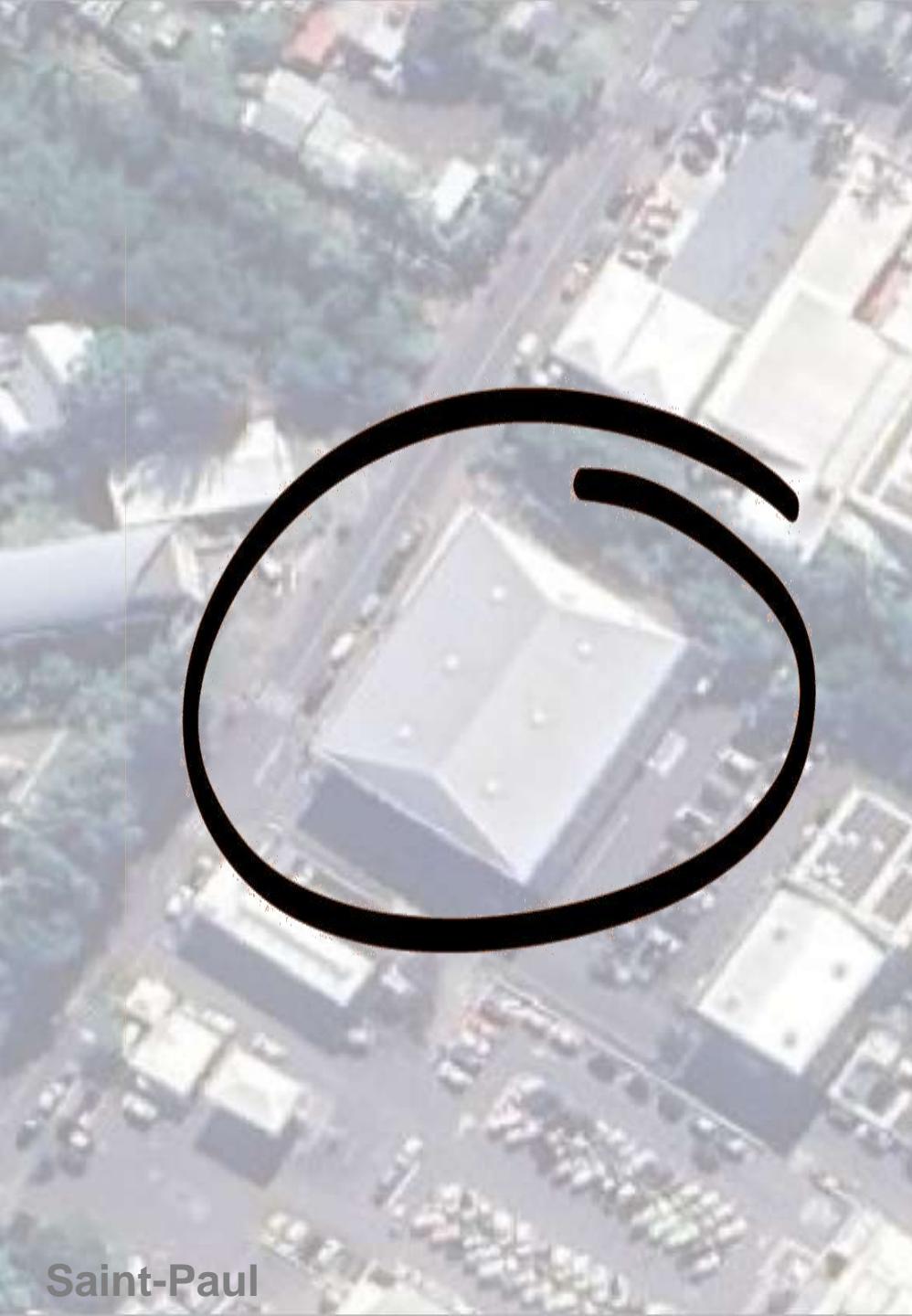
→ **Parfois plusieurs  
établissements réellement  
rattachés à un même local**  
(sans que leur existence  
puisse être observée sur le  
terrain)



Exemple :  
Stratégie / Groupe

**Recensement terrain**  
**1 établissement :**  
**« Chatel »**

**Recensement administratif**  
**2 établissements :**  
**« J. Chatel » → Production de**  
**boissons alcooliques distillées**  
**« Financière Chatel » → Activités**  
**des sociétés holding**



**Exemple :**  
**Etablissements dont l'activité est décorrélée** (dont de très nombreuses SCI !)

### **Recensement terrain**

**1 établissement :**  
**« La Grande Récré »**

### **Recensement administratif**

**3 établissements :**  
**« La Grande Récré » → Commerce de détail de jeux et jouets**  
**« Les Dauphines » → Location de terrains et autres bien immobiliers**  
**« LUCA Saline » → Location de logements**



**Exemple :**  
**Stratégie / établissements**  
**démultipliés**

**Recensement terrain**

**1 établissement :**  
**« Corex Solar »**

**Recensement administratif**

**24 établissements :**  
**« SOLARE X 16 »**  
**« SOLARE X 17 »**  
**« SOLARE X 22 »**

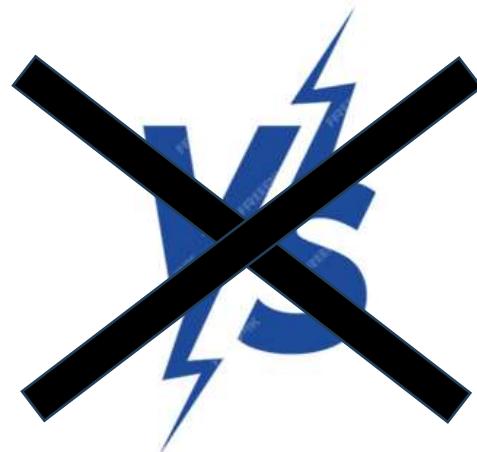
...

**« SOLARE X 38 »**

**→ Production d'électricité**

# FOCUS : PEPINIERES, INCUBATEURS, DOMICILIATION, ETC.

Recensement  
terrain



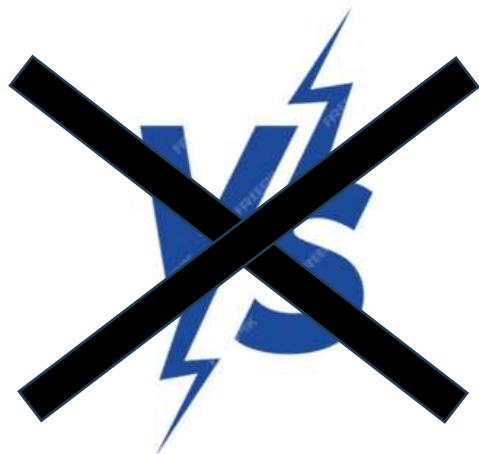
Recensement  
administratif

Focus n°3 :

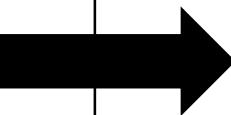
**Pépinières,  
incubateurs,  
domiciliation  
d'entreprises, etc.**

# FOCUS : PEPINIERES, INCUBATEURS, DOMICILIATION, ETC.

Recensement  
terrain



Recensement  
administratif

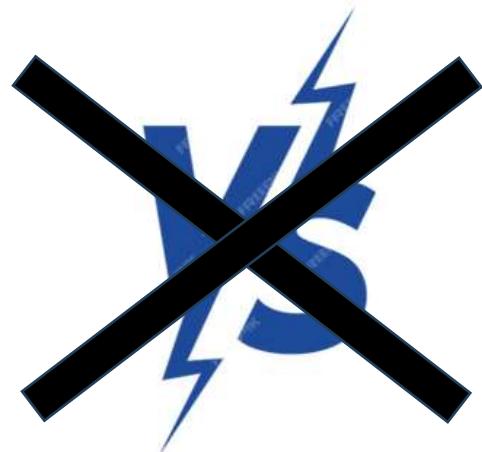


Identification des  
établissements basée sur le  
repérage visuel sur site  
(à partir de faisceaux d'indices)

- Identification de la structure  
d'accueil
- Pas toujours d'identification  
des entreprises accueillies
- Localisation précise !

# FOCUS : PEPINIERES, INCUBATEURS, DOMICILIATION, ETC.

## Recensement terrain



## Recensement administratif

**Identification des établissements à partir de bases de données**  
(et positionnement par géolocalisation, adressage, références cadastrales etc.)

- Identification de la structure d'accueil & des entreprises accueillies
- Mais localisation imprécise, donc difficile de faire le lien



## Exemple : Domiciliation d'entreprise

**Recensement terrain**

**1 établissement :**  
**« SEMIR »**

**Recensement administratif**  
**243 établissements actifs ayant le**  
**même adressage !**

Dont de nombreux établissements du type :  
**SNC Karibu Loc 45, 47, 55, 56, etc.**  
**JPG Invest 50, 51, 52, etc.**

# Perspectives de l'Observatoire



# SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS PRÉSENTÉS



## Les produits du recensement terrain

- 3 données SIG
- Des cartographies de synthèse
- Un tableau de bord
- Un visualiseur

## Au niveau technique

- Finalisation des livrables
- Transmission des livrables
- Mise à disposition sur PEIGEO

## Au niveau Animation

- Un groupe de travail ?
- Regard qualitatif sur les ZAE ?