



**INVENTAIRE
DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

COMPTE RENDU

Décembre 2025

TABLE DES MATIERES :

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20251215-C__38_12_2025-DE



I CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
I-1 Contexte national	3
I-2 Objectif de l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE).....	3
I.3 Formalisme et contenu de l'inventaire (article L318-8-2 du code de l'urbanisme)	3
II ELABORATION DE L'INVENTAIRE	4
II-1 Délimitation géographique : identification des espaces à inventorier	4
II-1.A Les zones d'activités économiques au sens large	4
II-1.B Identification des unités foncières et de leurs propriétaires	5
II-2 Occupation et vacance	6
II-2.A Identification des occupants	6
II-2.B Identification de la vacance : critères définis par la loi	7
II-3 Approfondissement et actualisation de l'inventaire par consultation publique.....	8
II-3.A Approfondissement et nuances à apporter à la notion de vacance	8
II-3.B Consultation des propriétaires et occupants	9
III SYNTHESE DES DONNEES	10
III-1 Les données clés.....	10
III-1.A Généralités sur la vacance et l'emprise au sol des bâti	10
III-1.B Projets de développement et de valorisation foncière recensés dans le cadre de la consultation publique.....	10
III-2 Zoom sur la vacance	11
III-2.A Vacance sur l'ensemble des périmètres inventoriés	11
III-2.B Vacance : zoom sur les ZAE communautaires et les périmètres hors ZAE communautaires.....	12
III-3 Synthèse.....	13
CONCLUSION	13
LISTE DES ANNEXES.....	13

L'inventaire des zones d'activités économiques a été élaboré par la Direction de l'Attractivité de la Communauté d'Agglomération du Niortais, avec l'appui du bureau d'études ADEPE. Il a été établi à partir des données les plus récentes disponibles lors de son élaboration. Cependant les données et informations recensées sont en évolution permanente. Ainsi l'inventaire ne reflète pas la situation exacte à la date d'aujourd'hui mais fait état d'une situation à un instant T. Il est également précisé qu'afin de protéger les données à caractère personnel contre d'éventuelles réutilisations dépassant le cadre de l'inventaire, il a été établi un compte rendu d'inventaire anonymisé.

I-1 Contexte national

La loi « Climat et Résilience* » du 22 août 2021, fixe des objectifs progressifs de gestion économe de l'espace, à concilier avec les besoins des territoires, pour atteindre en 2050 un objectif national d'absence de toute artificialisation des sols. Cette loi prévoit :

- d'ici 2031 : une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.
- En 2050 : un objectif de zéro artificialisation nette « ZAN ». L'artificialisation des sols devra être compensée à 100% par des opérations de renaturation.

Pour atteindre cet objectif, la loi « Climat et Résilience » charge les intercommunalités compétentes en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques, de procéder à l'établissement d'un inventaire des zones d'activités situées sur son territoire.

La Communauté d'Agglomération du Niortais, compétente en matière de zones d'activités économiques, est donc chargée d'établir cet inventaire. Celui-ci s'inscrit dans la mise en œuvre du « schéma directeur d'aménagement et de développement des zones d'activités économiques », voté par le Conseil d'Agglomération le 11 décembre 2023, dont l'objectif est de mettre en œuvre les ambitions en matière de développement économique pour les vingt ans à venir, tout en veillant à la préservation foncière.

I-2 Objectif de l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE)

Objectif prévu par la loi :

L'objectif de l'inventaire est d'avoir une connaissance fine de l'état du foncier en ZAE, en identifiant les unités foncières vacantes, et en définissant un taux de vacance par ZAE.

La Communauté d'Agglomération profite de cet inventaire pour approfondir l'étude foncière de son territoire. Pour cela, elle a étudié :

- les capacités et besoins fonciers des entreprises : en identifiant l'emprise au sol des bâtiments par unité foncière, la présence d'habitat et en sollicitant les acteurs économiques sur leurs projets de développement et de valorisation foncière.
- le détail de la vacance : en identifiant parmi les unités foncières vacantes, celles bâties et celles non bâties, celles appartenant à des personnes publiques et celles appartenant à des personnes privées, et en s'intéressant aux projets envisagés sur ces unités foncières.

L'inventaire permettra à la Communauté d'Agglomération du Niortais d'engager, dans un second temps, une réflexion sur ces fonciers vacants, voir peu densifiés, en vue d'établir une stratégie foncière globale au sein de ses ZAE.

I.3 Formalisme et contenu de l'inventaire (article L318-8-2 du code de l'urbanisme)

Contenu de l'inventaire

L'inventaire doit comprendre un état parcellaire des unités foncières composant les zones d'activités économiques, la surface de chaque unité foncière, l'identification du propriétaire et des occupants, ainsi que le taux de vacance de chaque zone.

Formalisme de l'inventaire : Consultation publique, arrêt et actualisation

L'inventaire doit être arrêté par l'autorité compétente après consultation des propriétaires et occupants des zones concernées, pendant une période de trente jours. Le code de l'urbanisme ne précise pas les modalités de la consultation, ni la forme de l'inventaire (le support). Il laisse libre choix aux collectivités de les définir.

Par la suite, l'inventaire doit être actualisé au moins tous les six ans.

II-1 Délimitation géographique : identification des espaces à inventorier

II-1.A Les zones d'activités économiques au sens large

➡ **Les périmètres arrêtés**

Pour une meilleure représentation de la vacance, l'inventaire a été établi sur les périmètres ci-dessous, déduction faite des voiries, équipements et infrastructures publics nécessaires au fonctionnement des ZAE, ainsi que des parcelles ou emprises ayant un zonage à vocation non économique :

- Les zones d'activités économiques relevant de la compétence intercommunale (ZAE communautaires).

Il s'agit des zones d'activités ou parcs d'activités dans lesquels la Communauté d'Agglomération du Niortais exerce sa compétence en matière de « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires ».

Ces périmètres ont été arrêtés par délibération du conseil d'agglomération du 21 novembre 2016, dans le cadre du transfert de la compétence développement économique, des communes aux intercommunalités (suite à la loi NOTRe du 7 Aout 2015).

- Les zones d'activités économiques ne relevant pas de la compétence intercommunale (ZAE non communautaires)

Il s'agit des zones ou espaces d'activités économiques initiés, aménagés et gérés par des personnes autres que l'intercommunalité (personnes privées, communes...), et remplissant les principaux critères de définition d'une zone d'activités économiques.

- Les secteurs de développement spontané d'activités économiques (STECAL) :

Il s'agit des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUI-D). Ces fonciers en zone Agricole ou Naturelle comprennent au moins un site d'activité économique existant, tel que la commercialisation de produits locaux (vente à la ferme ...), ou l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes ...) etc.

➡ **Précisions**

Tous ces secteurs et zones d'activités économiques répondent aux caractéristiques suivantes :

- ils accueillent principalement des activités économiques de nature « industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » ;
- ils sont classés en zonage à vocation économique au plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUI-D), approuvé le 8 février 2024 :
 - en zones urbaines à vocation économique : 'UX', 'UXa', 'UXc', 'UXt' et 'UP' ;
 - en zones à urbaniser à vocation économique : '1AUX', '1AUXt' ;
 - en « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » (STECAL) : 'Ax', 'Nx'
- ils regroupent à minima deux parcelles (pouvant former une seule unité foncière), ayant une cohérence d'ensemble et une continuité territoriale ;
- et ils découlent soit d'une opération d'aménagement d'ensemble (initiative publique), soit d'une opération spontanée (initiative privée).

Ainsi, pour les unités foncières classées en plusieurs zonages, ne sera pris en compte dans l'inventaire, que la ou les emprise(s) située(s) dans les zonages économiques ci-dessus.

Précisions concernant les espaces publics sortis de l'inventaire.

Ils sont tous propriété de collectivité territoriale ou de l'intercommunalité (Communauté d'Agglomération du Niortais, communes, département, région), relèvent de leur domaine public (qu'il soit cadastré ou non) et sont nécessaires au fonctionnement des zones d'activités économiques.

Sont regroupés sous la dénomination voiries publiques, les ouvrages de voirie et leurs accessoires : cela comprend notamment les voies de circulation, trottoirs, accotements, espaces verts le long des voies, ronds-points, espaces de stationnement publics ...

Les infrastructures et équipements publics nécessaires au fonctionnement des ZAE, comprennent essentiellement des bassins d'orage, de rétention...

Tous les équipements publics susceptibles d'engendrer une activité économique au fonctionnement d'une ZAE (qui pourraient être implantés à l'extérieur d'une zone d'activité) sont inscrits à l'inventaire (exemple : les déchèteries, châteaux d'eaux, centres d'incendie et de secours, centres techniques municipaux ...).

➡ Sources

La délimitation des périmètres à inventorier a été établie à partir de :

- la délibération du conseil d'agglomération du 21 novembre 2016, arrêtant le périmètre des ZAE relevant de la compétence communautaire ;
- le Fichier du cadastre de 2023 (extraction MAJIC - PCI Vecteur) de l'Etat (Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)), actualisé avec le cadastre 2025 pour les fusions ou cessions d'unités foncières déclarées dans le cadre de la consultation publique ;
- le plan local d'urbanisme intercommunal déplacement (PLUI-D) de la Communauté d'Agglomération du Niortais, approuvé le 8 février 2024, afin d'identifier le périmètre des zonages à vocation économique.

II-1.B Identification des unités foncières et de leurs propriétaires

➡ Les unités foncières

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs **parcelles, d'un seul tenant** (parcelles mitoyennes - continuité foncière) et **appartenant à un même propriétaire, à une même copropriété, ou à une même indivision**.

Ainsi, les parcelles séparées par un chemin rural, une voirie publique ou par un élément géographique tel qu'un cours d'eau ou une rivière mentionné au PLUI-D*, sont identifiées comme plusieurs unités foncières.

En revanche, les parcelles mitoyennes d'un même propriétaire, localisées sur deux communes différentes, seront comptabilisées comme une seule unité foncière, dès lors qu'elles relèvent d'une seule et même ZAE (ex : parcelles mitoyennes dans la ZAE « Le Luc - Les Carreaux » sur les communes d'Echiré et de Saint-Gelais).

➡ Précisions

Les unités foncières ont été établies à partir des propriétaires du sol (et non des bâtiments, locaux, ou panneaux photovoltaïques implantés dessus). Les copropriétés et indivision ont été comptabilisées comme un propriétaire unique.

L'inventaire se basant essentiellement sur le cadastre 2023 (cadastre disponible lors de l'élaboration de la 1ère phase de l'inventaire), certaines divisions cadastrales et cessions récentes de foncier n'ont pas pu être prises en compte. Quelques ajustements ont été opérés au cas par cas, à partir du cadastre 2025, pour les divisions et fusions d'unités foncières déclarées dans le cadre de la consultation publique de cet inventaire.

Rappel : ne sont pas comptabilisées dans les unités foncières, les voiries, équipements et infrastructures publics nécessaires au fonctionnement des ZAE ainsi que les parcelles ou emprises ayant un zonage à vocation non économique.

➡ Sources

L'identification des unités foncières et de leurs propriétaires a été établie, à partir de la définition ci-dessus et :

- du Fichier du cadastre 2023 (extraction MAJIC - PCI Vecteur) de l'Etat (DGFIP*), actualisé avec le cadastre 2025 si nécessaire,
- des informations déclarées lors de la consultation publique effectuée dans le cadre de cet inventaire.

II-2 Occupation et vacance

II-2.A Identification des occupants

➡ Les occupants

Les occupants sont des particuliers ou des professionnels (personnes physiques ou morales), qui occupent des unités foncières. Il peut s'agir du propriétaire ou de toute autre personne (entreprises, associations, collectivités territoriales, établissements publics ...).

➡ Les unités foncières occupées

Sont considérées comme occupées les unités foncières bâties ou non bâties, pour lesquelles l'occupant est autorisé (par le propriétaire) à les utiliser. Sont ainsi considérées comme occupées :

- les unités foncières sur lesquelles est exercée une activité professionnelle ou privée : activité économique (activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire), **autre activité** (activité agricole, médicale, sociale, service public...) **ou activité mixte** (activité ci-dessus et habitat);
- les unités foncières supportant exclusivement une ou plusieurs **habitations** occupées par au moins un résident. Sont également considérés comme occupés, et rattachés à la catégorie « habitation », les jardins rattachés à une maison voisine occupée (même si celle-ci est située à l'extérieur de la ZAE) ;

Sont comptabilisées parmi les unités foncières occupées, celles qui sont totalement ou partiellement occupées, (et ce, même si la partie occupée n'est pas prédominante). Ainsi, les unités foncières comprenant des locaux avec activités et des locaux vides, soit au sein du même bâtiment, soit sur une même unité foncière sont considérées comme occupées.

➡ Sources

L'identification des occupations a été réalisée en croisant plusieurs données :

Pour les occupations à vocation d'activité économique, autre ou mixte :

- la base de données Sirene : répertoire national d'identification des entreprises et de leurs établissements, géré par l'Insee*. Cette extraction a été faite en 2023, au commencement de l'élaboration de l'inventaire.
- les Etablissements « TLPE » : liste des entreprises exploitant un support publicitaire (enseigne, pré enseigne ou publicité) et soumises à la « taxe locale sur la publicité extérieure ». Cette extraction a été faite en 2023, au commencement de l'élaboration de l'inventaire.

Pour les occupations d'habitation :

le fichier Foncier CEREMA millésime 2022, provenant de la compilation des données de la DGFIP*. Ce fichier a permis de mettre en évidence les unités foncières supportant au moins un logement d'habitation sur les périmètres de l'étude.

Toutes ces données ont ensuite été croisées avec :

- le fichier du cadastre millésime 2023 (extraction MAJIC) de la DGFIP*: Ensemble des propriétaires (coordonnées) des unités foncières et des locaux.
- les connaissances de la Communauté d'Agglomération du Niortais, notamment les données métiers mises à jour en continu sur l'offre foncière en ZAE.

Elles ont ensuite été actualisées avec les informations déclarées par les propriétaires et occupants lors de la consultation publique et avec le cadastre 2025.

II-2.B Identification de la vacance : critères définis par la loi

Le taux de vacance de la zone d'activités économiques, est « *calculé en rapport 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* » (article L.318-8-2 du code de l'urbanisme).

➡ Les unités foncières vacantes

Les unités foncières vacantes peuvent être bâties ou non bâties et appartenir à un propriétaire personne publique ou privée.

Deux critères cumulatifs définis par la loi permettent d'identifier une unité foncière vacante :

- 1) **absence de CFE* sur au moins deux ans** : Aucune activité redevable de la Cotisation Foncière des Entreprises n'a été déclarée sur l'unité foncière depuis au moins deux années consécutives à compter du 1er janvier de l'année d'imposition (dans notre cas du 1^{er}/01/2022 au 31/12/2023),
- 2) **inoccupation totale et continue de l'unité foncière sur ces deux années** : l'unité foncière est restée inoccupée du 1^{er}/01/2022 au 31/12/2023.

Unité foncière inoccupée : unité foncière pour laquelle il n'y a aucun occupant (aucune activité) identifié(e) et autorisé(e), et plus largement, qui est non utilisée par son propriétaire ou par toute autre personne autorisée par lui, sur ces deux années.

Attention : dès lors qu'un seul des deux critères est rempli, l'unité foncière est considérée comme non vacante.

➡ Taux de vacance par zone d'activités :

Formule établie par la loi : nombre d'unités foncières vacantes de la zone / nombre total d'unités foncières sur la zone

La Communauté d'Agglomération du Niortais propose de convertir le résultat en pourcentage :

Taux de vacance = (nombre d'unités foncières vacantes de la zone / nombre total d'unités foncières sur la zone) X 100

Sont comptabilisées parmi le nombre total d'unités foncières celles vacantes, non vacantes et celles non renseignées (voir ci-dessous page 8).

➡ Sources

L'identification de la vacance a été réalisée en croisant plusieurs données :

- les données issues de fichier LOCOMVAC millésimes 2022 et 2023 de la DGFIP*, qui identifie les entreprises s'étant acquittées de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) sur ces deux années.
- les connaissances de la Communauté d'Agglomération du Niortais, notamment les données métiers mises à jour en continu sur l'offre foncière en ZAE.
- les informations des propriétaires et occupants collectées lors de la consultation publique de l'inventaire.

La classification des unités foncières en vacantes ou non vacantes est parfois difficile à établir, et certaines nuances sont à apporter.

II-3 Approfondissement et actualisation de l'inventaire par consultation publique

II-3.A Approfondissement et nuances à apporter à la notion de vacance

➡ Difficulté d'identification de la vacance et recours aux unités foncières non renseignées

La vacance telle que définie par la loi, est parfois difficile à identifier, notamment pour :

- les unités foncières non bâties (ou supportant un bâti non clos (hangar...)) : le fichier LOCOMVAC concerne les locaux commerciaux et professionnels, mais ne traite pas, en principe, des espaces non bâtis et non clos. Il est donc difficile de savoir si les terrains non bâtis sont rattachés ou non à une activité assujettie à CFE*.
- certaines entreprises exonérées de la CFE* (notamment du fait de leur lieu d'implantation et de leur activité ou du nombre de salariés employés...).
- certaines activités dont l'adresse de déclaration de la CFE* diffère du lieu d'exercice de l'activité. C'est le cas pour :
 - les activités qui ont déménagé récemment (et pour lesquelles l'ancien site est toujours référencé),
 - certaines activités dont le siège et le lieu d'exercice ne sont pas les mêmes :
 - Ex : lieux de stockage, de stationnement / box de stockage / professions libérales
 - les entreprises déclarées sur un autre territoire et qui exercent, pour autant, leur activité sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Pour tous ces cas, si le propriétaire ou l'occupant n'a pas répondu à la consultation publique lancée dans le cadre de l'inventaire, des erreurs concernant la vacance peuvent survenir. Lorsque les données ou déclarations ne permettaient pas d'établir une vacance ou une non vacance, les unités foncières ont été identifiées en non renseignées. Il est cependant possible que certaines situations n'aient pas pu être identifiées.

➡ Nuances à apporter et détail de la vacance :

La vacance établie dans l'inventaire fait état d'une situation à un instant T (les données de l'inventaire étant en évolution permanente). Certaines unités foncières peuvent être considérées comme vacantes sur la date de référence retenue (2022-2023) et pourtant être occupées actuellement ou évoluer prochainement. C'est la raison pour laquelle la Communauté d'Agglomération du Niortais s'est intéressée aux projets prévus sur les unités foncières vacantes. Elle a ainsi distingué dans son inventaire, les unités foncières vacantes suivantes :

- **Celles ne faisant l'objet d'aucun projet connu par elle ;**
- **Celles vacantes selon la loi (sur 2022-2023) mais actuellement* occupées ;**
- **Celles ayant un projet à venir et accueillant prochainement une activité économique** : unités foncières pour lesquelles un bâtiment est en cours de construction, ou ayant obtenu un permis de construire/d'aménager, ou une délibération d'une collectivité territoriale (ou d'un établissement public) pour vente de foncier en vue d'un projet déterminé. Les projets à venir recensés sont ceux connus au plus tard le 3 juin 2025.
- **Celles en cours de commercialisation** : unités foncières actuellement* proposées à la vente ou (à bail à construction), en vue d'accueillir une activité économique,
- **Celles à préserver ou à étudier** en raison de projet public à l'étude, d'espace boisé classé, ou d'espace identifié au plan local d'urbanisme intercommunal Déplacement. Il peut également s'agir d'une unité foncière grevée d'une servitude d'inconstructibilité au PLUI-D* (zones non aedificandi).

Ce détail de la vacance a été établi, à partir des **données connues au 3 juin 2025**, date de clôture de la consultation publique.

➡ Autre approfondissement :

Afin d'établir une stratégie foncière et prioriser d'éventuelles actions, la Communauté d'Agglomération du Niortais a souhaité étudier les caractéristiques suivantes des unités foncières :

- L'emprise au sol des bâtis* par unité foncière, qui a permis de mettre en évidence, notamment au sein des unités foncières vacantes, celles bâties et celles non bâties. Pour cela, il a été croisé plusieurs données sources :
 - le fichier du cadastre millésime 2023 (extraction MAJIC) de la DGFIP*,
 - les données métiers sur l'Occupation du Sol (OCS) : OCS régionale Nouvelle Aquitaine sur le département des Deux-Sèvres de PIGMA* millésime 2020, et OCS GE (Grande Echelle) de l'IGN* millésime 2018.

Attention, la notion de volume des constructions n'a pas été étudiée car difficile à appréhender. Il est également précisé que l'emprise au sol des bâtis ne constitue pas l'intégralité des surfaces foncières (exemple : parkings, accès...).

- La propriété des unités foncières en distinguant, notamment au sein de la vacance, celles appartenant à des personnes publiques (foncier public) et celles appartenant à des personnes privées (foncier privé). Les données sources sont les mêmes que ci-dessus en page 8.

- L'habitat : La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est également intéressée à la proportion d'habitat au sein des ZAE, en identifiant les unités foncières supportant à minima un logement occupé, sans aucune autre activité (économique ou autre). Les données sources sont mentionnées ci-dessus en page 6.

II-3.B Consultation des propriétaires et occupants

➡ Processus de consultation

Après étude, il a été décidé de réaliser une consultation individuelle par courrier postal. 2426 propriétaires et occupants ont été consultés. Chaque courrier comprenait une fiche de consultation en deux parties ainsi qu'une lettre d'accompagnement expliquant la démarche d'inventaire :

- la première partie était constituée d'une fiche personnalisée et préremplie reprenant les informations à recenser dans le cadre de la loi « Climat et Résilience » (état parcellaire, surface de chaque unité foncière, identification du propriétaire, des occupants, et de la vacance),
- la seconde partie était un questionnaire complémentaire relatif aux fonciers, bâtis, et projets de développement ou de valorisation foncière, permettant d'approfondir l'étude foncière du territoire et de développer l'accompagnement des entreprises.

La fiche de consultation papier était à compléter (et/ou à modifier) et à retourner à la Communauté d'Agglomération (par voie postale, mail ou par QR Code).

Communication sur la consultation : un article d'information a été publié sur le site de la Communauté d'Agglomération du Niortais avant et pendant la consultation. Un mail d'information a également été envoyé en début de consultation, aux communes concernées par l'inventaire.

➡ Déroulement de la consultation

Envoi : 2426 courriers de consultation (datés du 30 janvier 2025) ont été envoyés le 31 janvier 2025, ce qui représente un total de 2624 fiches de consultation envoyées (un courrier pouvant contenir plusieurs fiches de consultation).

Défaut d'adressage ou destinataire inconnu : 356 courriers ont été retournés par la Poste pour ce motif.

Relance par mail : pour contrer ces anomalies, il a été adressé, en-cours de consultation, un mail de relance pour retourner le questionnaire, à destination des occupants dont la collectivité disposait des adresses mails. Sur les 706 envois par mailing, 93 ont été non remis (échec d'envoi) et 23 destinataires ont également sollicité un renvoi de la fiche de consultation en version dématérialisée (soit 33 fiches renvoyées).

Durée : La réception de nombreuses fiches de consultation postérieurement au délai initialement prévu d'un mois, a nécessité la prolongation de la consultation. Celle-ci s'est déroulée du 4 février au 3 juin 2025 compris (date de réception des dernières fiches de consultation retournées).

Retours : à la date du 3 juin 2025, 995 fiches de consultation remplies ont été retournées à la Communauté d'Agglomération du Niortais.

La consultation publique a permis d'actualiser les données précédemment recensées dans l'inventaire.

III Synthèse des données

III-1 Les données clés

III-1.A Généralités sur la vacance et l'emprise au sol des bâtis

➔ Taux de vacance

L'inventaire recense notamment :

- 1 529 unités foncières, dont 107 vacantes, soit un taux de vacance de 7%.
- 1 081 propriétaires d'unité foncière différents (personnes morales et personnes physiques).
- 1 853 occupants (personnes morales et personnes physiques).

ZAE*/ SECTEURS	En superficie (hectare)			En nombre (unités foncières)		
	Total d'UF*	Total d'UF vacantes	Taux de vacance	Total des UF	Total d'UF vacante	Taux de vacance*
TOTAL ZAE COMMUNAUTAIRES*	926,13	92,59	10%	1199	91	7,6%
TOTAL HORS ZAE COMMUNAUTAIRES*	251,07	10,83	4,3%	330	16	4,8%
TOTAL GENERAL	1 177,20	103,42	8,8%	1529	107	7%

* Taux de vacance tel que défini par la loi climat et résilience

La répartition du taux de vacance est détaillée par secteur et zone d'activités économiques en ANNEXE 2.

➔ Emprise foncière bâtie par unité foncière

Emprise au sol du bâti	Nombre d'unité foncière		
	ZAE communautaires	Hors ZAE communautaires (ZAE non communautaires et STECAL)	Total
Supérieure à 50% de la superficie de l'unité foncière	66	33	99
Inférieure ou égale à 50% de la superficie de l'unité foncière	867	202	1069
Unités foncières non bâties	266	95	361

La répartition de ces données est détaillée par secteur et zone d'activités économiques en ANNEXE 3 et 4.

III-2.B Projets de développement et de valorisation foncière recensés dans le cadre de la consultation publique

➔ Projets des propriétaires (ANNEXE 2)

Sur 995 retours lors de la consultation et parmi les propriétaires :

- 51 ont déclaré avoir un **projet d'extension ou de construction** sur leur unité foncière à court/moyen terme,
- 89 ont déclaré avoir un **projet de vente** de tout ou partie de leur unité foncière à court/moyen terme,
- 37 ont déclaré avoir un **projet de mise en location** de tout ou partie de leur unité foncière à court/moyen terme,
- **26 propriétaires d'unités foncières non occupées actuellement***, seraient disposés à échanger avec un potentiel acquéreur ou locataire,
- 24 propriétaires seraient disposés à mettre en commun ou partager, avec des entreprises voisines, une partie de leur terrain ou bâtiment (partage de parking, lieu de stockage, salle de restauration, de réunion, espace vert...).

➔ Projets des occupants (ANNEXE 2)

Sur 995 retours lors de la consultation et parmi les occupants :

- 34 ont déclaré être intéressés par la **mise en commun ou le partage de certains espaces** (parking, lieu de stockage, salle de restauration, de réunion, espace vert, local poubelles ...),
- 87 ont déclaré être intéressés par le **partage de services en commun** (achat groupé d'énergie, gestion des déchets ou entretien des espaces verts ...),
- 13 ont déclaré être intéressés par la **location d'un foncier via bail à construction**,
- 24 ont déclaré avoir un **projet de déménagement sur le territoire ou en dehors** à court/moyen terme.

III-2 Zoom sur la vacance

III-2.A Vacance sur l'ensemble des périmètres inventoriés

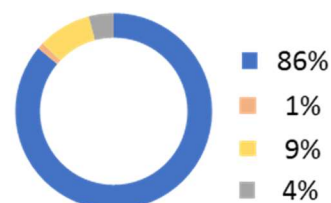
Répartition vacance / non vacance

1 177 ha
au total



1529 unités
foncières
(UF)

■ Présence d'activité*	1 013,56 ha	1 242 UF
■ Présence exclusive d'habitat*	12,16 ha	61 UF
■ Vacance	103,42 ha	107 UF
■ Non renseigné	48,07 ha	119 UF



Répartition par ha d'unité foncière

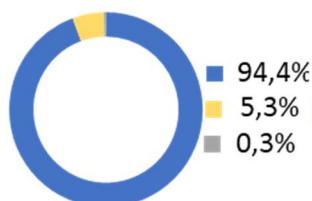
*Concerne les unités foncières non vacantes telles que définies par la loi « Climat et Résilience ».

Ha : hectare

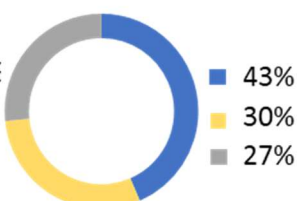
UF : unité foncière

Zoom sur la vacance

Foncier bâti



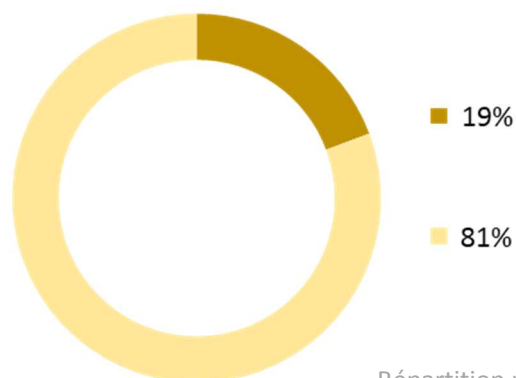
Foncier non bâti



Répartition par ha d'unité foncière

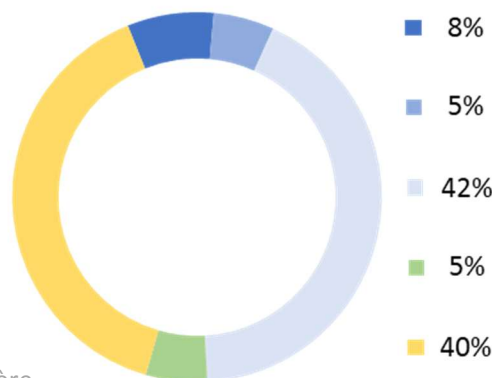
	Foncier bâti		Foncier non bâti	
■ Non vacant	952,57 ha	1123 UF	73,14 ha	180 UF
■ Vacant	53,19 ha	35 UF	50,22 ha	72 UF
■ Non renseigné	3,34 ha	10 UF	44,72 ha	109 UF

Foncier public / privé vacant



Répartition par ha d'unité foncière

Détail de la vacance



	Total vacance		■ Actuellement occupé		■ Projet à venir		■ À commercialiser*		■ À préserver ou étudier		■ Sans projet connu	
■ Privé	19,97 ha	36 UF	7,53 ha	6 UF	1,88 ha	3 UF			0,38 ha	1 UF	10,18 ha	26 UF
■ Public	83,45 ha	71 UF	0,29 ha	1 UF	3,60 ha	6 UF	43,82 ha	39 UF	5,17 ha	12 UF	30,58 ha	13 UF
Total	103,42 ha	107 UF	7,82 ha	7 UF	5,48 ha	9 UF	43,82 ha	39 UF	5,55 ha	13 UF	40,75 ha	39 UF

*À commercialiser : sont concernées uniquement les unités foncières propriétés de personnes publiques

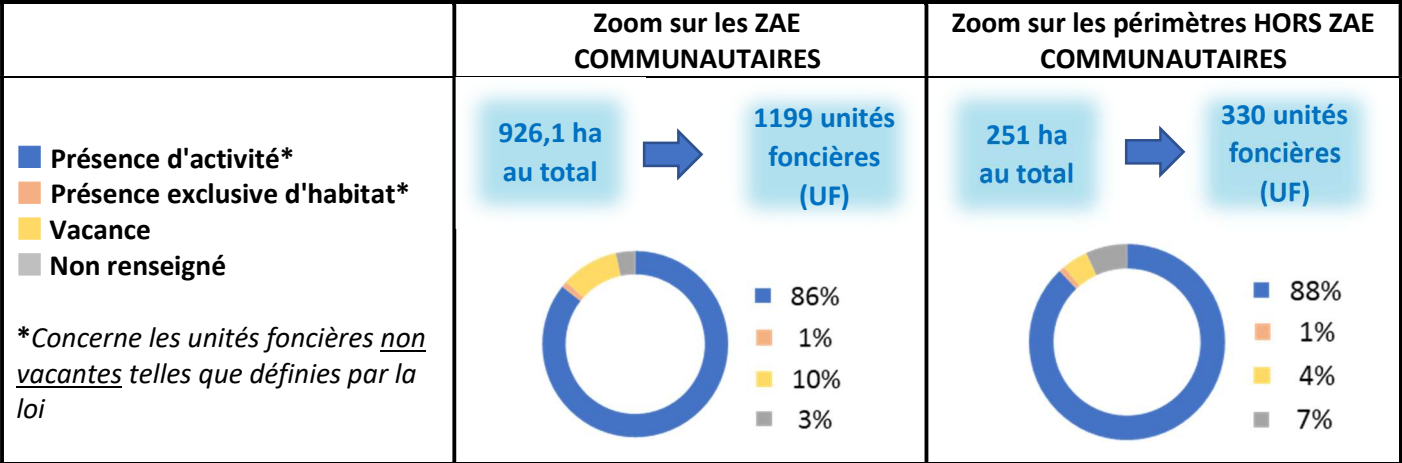
Chiffres arrêtés au 3 juin 2025

Date de référence de la vacance : 2022 – 2023

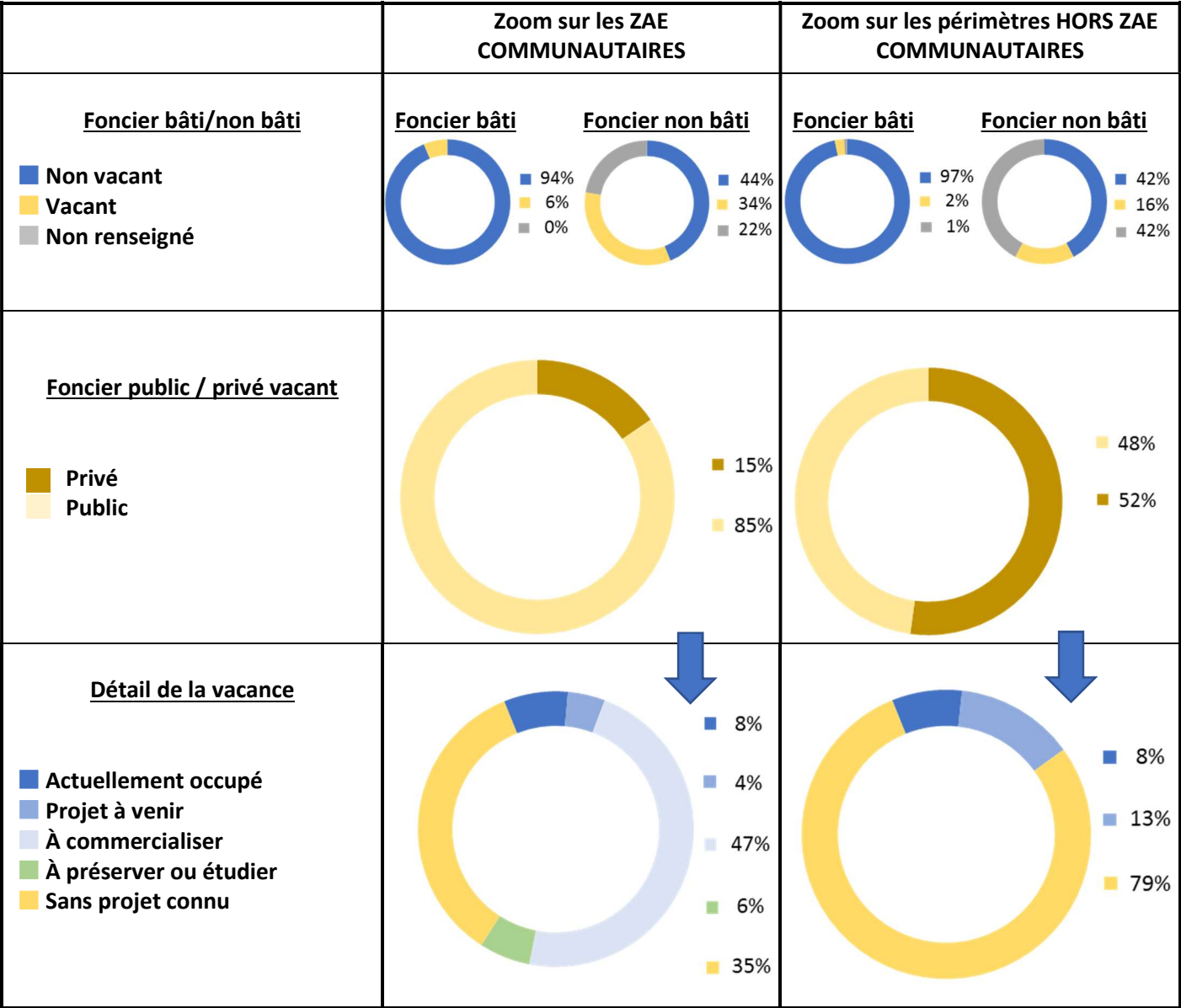
La répartition de ces données est détaillée par zone d'activités économiques, en **ANNEXE 3 et 4**.

III-2.B Vacance : zoom sur les ZAE communautaires et les périmètres hors ZAE communautaires

Répartition vacance / non vacance



Zoom sur la vacance



Diagrammes : Répartition par ha d'unité foncière

Chiffres arrêtés au 3 juin 2025
Date de référence de la vacance : 2022 – 2023

La répartition de ces données est détaillée par zone d'activités économiques, en **ANNEXE 3 et 4**.

III-3 Synthèse

L'inventaire des unités foncières réalisé sur les ZAE* implantées sur le territoire de l'Agglomération du Niortais a permis d'objectiver quelques grandes tendances qui permettront à la collectivité de mieux appréhender les enjeux liés à la loi « Climat et Résilience » :

1. Les unités foncières recensées dans le cadre de l'inventaire sont principalement dédiées à l'activité économique et seulement 1% du territoire étudié est exclusivement occupé par de l'habitat.
2. Les unités foncières bâties sont trois fois plus nombreuses que les unités non bâties.
3. A l'inverse, la vacance sur les unités non bâties est beaucoup plus importante que sur les bâties (30% contre 5% du territoire).
4. La vacance est bien plus importante en ZAE communautaires* qu'en zones ou secteurs non communautaires.
5. Cet écart n'est pas anomal dans la mesure où près de la moitié de la superficie vacante en ZAE communautaires, correspond à des zones à commercialiser ou en cours de commercialisation, principalement par la Communauté d'Agglomération du Niortais. Cette situation est liée à la compétence développement économique qu'elle exerce.
6. Les unités foncières vacantes ne sont pas toutes inoccupées ou mobilisables. Une partie a déjà, ou devrait prochainement accueillir des activités économiques et une autre représente de la réserve foncière correspondant à des espaces identifiés ou classés au PLUI-D*, ou destinée à l'étude de projets publics.
7. Les unités foncières vacantes sans projet connu représentent plus d'un tiers de la vacance en ZAE Communautaires. Elles seront sans doute celles sur lesquelles il conviendra d'agir en priorité.
8. Même si les unités foncières non renseignées ne représentent qu'une faible part des unités foncières étudiées, il sera nécessaire d'approfondir leur connaissance dans un second temps, afin de préciser plus finement l'inventaire.
9. On constate enfin, que parmi les unités foncières étudiées, la plupart ont une emprise au sol bâtie inférieure à 50% de l'unité foncière. Cela ouvre des perspectives en termes de lieux de partage et de rencontre, d'accueil d'opérations de renaturation ou de densification (étant précisé que les surfaces imperméabilisées non bâties, [tels que les parkings, accès, etc.] et la volumétrie des constructions n'ont pas été étudiées dans le cadre de l'inventaire).

Conclusion

Bien que faisant état d'une situation à un instant T, la vacance recensée dans le cadre de cet inventaire, et l'étude qui en a été faite, constitue une base de données permettant d'initier une réflexion sur les fonciers vacants inventoriés, voire les fonciers peu denses, en vue d'établir une stratégie foncière globale au sein des zones d'activités économiques. L'inventaire permettra également d'actualiser et de compléter les données de l'observatoire du foncier en zones d'activités économiques, et notamment les informations relatives aux occupants. L'observatoire, tenu à jour, constituera ainsi un outil de suivi régulier de l'activité économique sur ces périmètres.

En dehors des zones inventoriées, d'autres unités foncières pourraient également être concernées par la notion de vacance. Il pourrait être intéressant d'étendre l'analyse réalisée à l'ensemble de l'agglomération.

Conformément à la loi « Climat et Résilience » et à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire sera transmis aux autorités compétentes en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT), de document d'urbanisme (PLUI-D*) et de programme local de l'habitat (PLH). Il devra ensuite être actualisé dans les six prochaines années.

Liste des annexes

- ANNEXE 1 : lexique
- ANNEXE 2 : tableaux de synthèse
- ANNEXE 3 : fiches de synthèse des ZAE communautaires
- ANNEXE 3 : fiches de synthèse hors zones communautaires (zones et secteurs d'activités économiques non communautaires)