



Gérer la Cité

Jean-Christophe BERGE

Chef de mission associé

Tél. : 01 55 34 40 13

Mail : jcberge@fcl.fr

Emmanuel PAVAGEAU

Consultant

Tél. : 01 55 34 40 24

Mail : epavageau@fcl.fr

Communauté de communes Pays de Nemours

/ Transfert des ZAE – Rapport de la CLECT



87 rue St-Lazare | 75009 Paris
Tél. 01 55 34 40 00 | Fax 01 40 41 00 95
Mail : fcl@fcl.fr

www.fcl.fr



/ 7 septembre 2017

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



SOMMAIRE

1. Rappel des règles encadrant la valorisation financière des transferts des ZAE
2. Proposition d'évaluation du transfert de charges des ZAE
3. Proposition d'évaluation du transfert de biens des ZAE



Rappel loi NOTRe – la compétence des communautés en matière de ZAE depuis le 1^{er} janvier 2017

- La compétence des communautés en matière de ZAE : « **création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire** » -

Article L5216-5 I 1 ° CGCT

- L'intérêt communautaire n'est plus applicable pour la compétence ZAE.
- Toutes les zones d'activités communales sont transférées à la communauté.



Processus décisionnel et méthodes d'évaluation du transfert de charges associé à la compétence

- **Processus décisionnel du transfert de charges :**

Estimation des charges transférées

- **Rendu de son rapport par la CLECT** sur le coût net des charges transférées **au plus tard 9 mois après le transfert** (*nouveauté PLF 2017*).
 - D'ici le 30 septembre 2017 au plus tard pour les ZAE
- **Approbation de ce rapport par délibérations concordantes** de la majorité qualifiée des conseils municipaux (CM) prises **dans les 3 mois suivant la remise du rapport de la CLECT par son Président aux CM**
 - Le rapport est également transmis au conseil communautaire (CC) de l'EPCI
 - Si non transmission aux CM ou non approbation : **coût net des charges transférées constaté par arrêté du Préfet sur la base d'une méthode fixée par le CGI.**



Processus décisionnel et méthodes d'évaluation du transfert de charges associé à la compétence

- **Processus décisionnel du transfert de charges**

Calcul de l'attribution de compensation (AC) définitive pour 2017

- Elle intègre par défaut **le coût net des charges transférées tel que fixé dans le CGI (cf. ci-avant)**.
 - Pas de délai légal pour la détermination des AC définitives
 - Mais, de façon pragmatique, au plus tard lors des dernières modifications budgétaires pour l'année 2017 de l'EPCI et des communes.
- **Si le montant de l'AC et les conditions de sa révision sont fixés librement : délibérations concordantes du CC**, statuant à la majorité des 2/3, et des CM des communes membres **intéressées**, en tenant compte du rapport de la CLECT.
 - Ces délibérations peuvent prévoir d'imputer **une partie du montant de l'attribution de compensation en section d'investissement en tenant compte du coût des dépenses d'investissement liées au renouvellement des équipements transférés**, calculé par la CLECT (*nouveauté DLF 2017*).

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



SOMMAIRE

1. Rappel des règles encadrant la valorisation financière des transferts des ZAE
2. Proposition d'évaluation du transfert de charges des ZAE
3. Proposition d'évaluation du transfert de biens des ZAE



Rappel de la proposition méthodologique.

- Les échanges menés entre la CC du Pays de Nemours et ses communes membres permettent de proposer une évaluation - par ratios ou par coût unitaire - des frais d'entretien suivants :
 - Voirie
 - Propreté
 - Espaces verts
 - Signalisation
 - Eclairage public
- Une proposition de coût de renouvellement de la voirie est également formulée sur la base d'un coût moyen annualisé sur 20 années.
- Ces coûts sont ensuite appliqués à l'inventaire physique des ZAE afin de déterminer la charge transférée en fonctionnement et en renouvellement.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



Proposition de coûts unitaires issues des échanges avec les communes

- Les échanges avec les communes permettent de proposer à la CLECT les évaluations de coûts suivants :

Ratios estimés pour transfert des ZAE		Coût unitaire	Unité
Charges de fonctionnement	Voirie - fonctionnement & Entretien	0,475 €	M ²
	Propreté	0,48 €	M ²
	Espace verts	1,60 €	M ²
	Signalisation	25,00 €	UNITE
	Eclairage public	112,50 €	UNITE
Charges d'investissement	Voirie - Renouvellement (coût annuel lissé sur 20 ans)	1,325 €	M ²

Source : CC Pays de Nemours



Inventaire physique proposé dans le cadre de l'évaluation des transferts de charges

	Nemours				Moncourt	Darvault	Saint Pierre les Nemours		
Inventaire physique	Rocher vert	Secteur c	Av de Montargis	Hauteur du Loing	Le camp	Pierre levée	Larchant	Le Port les Etangs	TOTAL
Mètres linéaires de voirie	1 987	269	655	109	467	0	1 026	1 613	6 127
M² de voirie	12 915	1 752	4 255	711	3 038	0	6 670	10 484	39 824
Mètres linéaires de trottoirs	3 974	539	1 309	219	935	0	2 052	3 226	12 254
M² de trottoirs	3 974	539	1 309	219	935	0	2 052	3 226	12 254
M² Espaces verts	993	135	327	55	234	0	513	806	3 063
Nombre de panneaux de signalisation	10	2	6	2	3	0	6	8	37
Eclairage public : nombre de candélabre	53	17	19	2	17	0	14	31	153
Eléments de défense incendie	11	2	1	1	3	0	1	3	22

Le transfert de charges va porter sur :

- 6,1 Km de voirie
- 12,2 Km de trottoirs
- 153 candélabres
- 22 bornes incendie et autres éléments de protection.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



Les coûts unitaires appliqués à l'inventaire physique permettent de proposer une évaluation de charges à la CLECT.

Evaluation transfert de charges	Nemours rocher vert	Nemours secteur c	Nemours Av de Montargis	Nemours Hauteur du Loing	Moncourt Le camp	Darvault Pierre levée	SPLN Za de Larchant	SPLN le Port les Etangs	Total
Voirie - fonctionnement & Entretien	6 134,40 €	832,02 €	2 021,11 €	337,96 €	1 443,07 €	- €	3 168,02 €	4 980,01 €	18 916,59 €
Propreté	1 907,38 €	258,70 €	628,43 €	105,08 €	448,69 €	- €	985,04 €	1 548,44 €	5 881,76 €
Espace verts	1 589,48 €	215,58 €	523,69 €	87,57 €	373,91 €	- €	820,86 €	1 290,37 €	4 901,46 €
Signalisation	250,00 €	50,00 €	150,00 €	50,00 €	75,00 €	- €	150,00 €	200,00 €	925,00 €
Eclairage public	5 962,50 €	1 912,50 €	2 137,50 €	225,00 €	1 912,50 €	- €	1 575,00 €	3 487,50 €	17 212,50 €
Total coût de fonctionnement	15 843,76 €	3 268,80 €	5 460,72 €	805,61 €	4 253,17 €	- €	6 698,92 €	11 506,32 €	47 837,31 €
Voirie - Renouvellement	17 111,75 €	2 320,90 €	5 637,83 €	942,72 €	4 025,40 €	- €	8 837,11 €	13 891,62 €	52 767,32 €
Total	32 955,50 €	5 589,70 €	11 098,55 €	1 748,33 €	8 278,57 €	0,00 €	15 536,04 €	25 397,94 €	100 604,63 €

Les charges transférées à la CC du Pays de Nemours au titre des charges de fonctionnement et de renouvellement des équipements s'élèvent ainsi à **100,6 K€ annuels**

	Fonctionnement	Renouvellement	Total annuel
Nemours	25 378,89 €	26 013,20 €	51 392,08 €
Moncourt	4 253,17 €	4 025,40 €	8 278,57 €
Darvault	- €	- €	- €
SPLN	18 205,25 €	22 728,73 €	40 933,98 €
Total	47 837,31 €	52 767,32 €	100 604,63 €

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



SOMMAIRE

1. Rappel des règles encadrant la valorisation financière des transferts des ZAE
2. Proposition d'évaluation du transfert de charges des ZAE
3. **Proposition d'évaluation du transfert de biens des ZAE**



Processus décisionnel et méthodes d'évaluation : transfert de biens

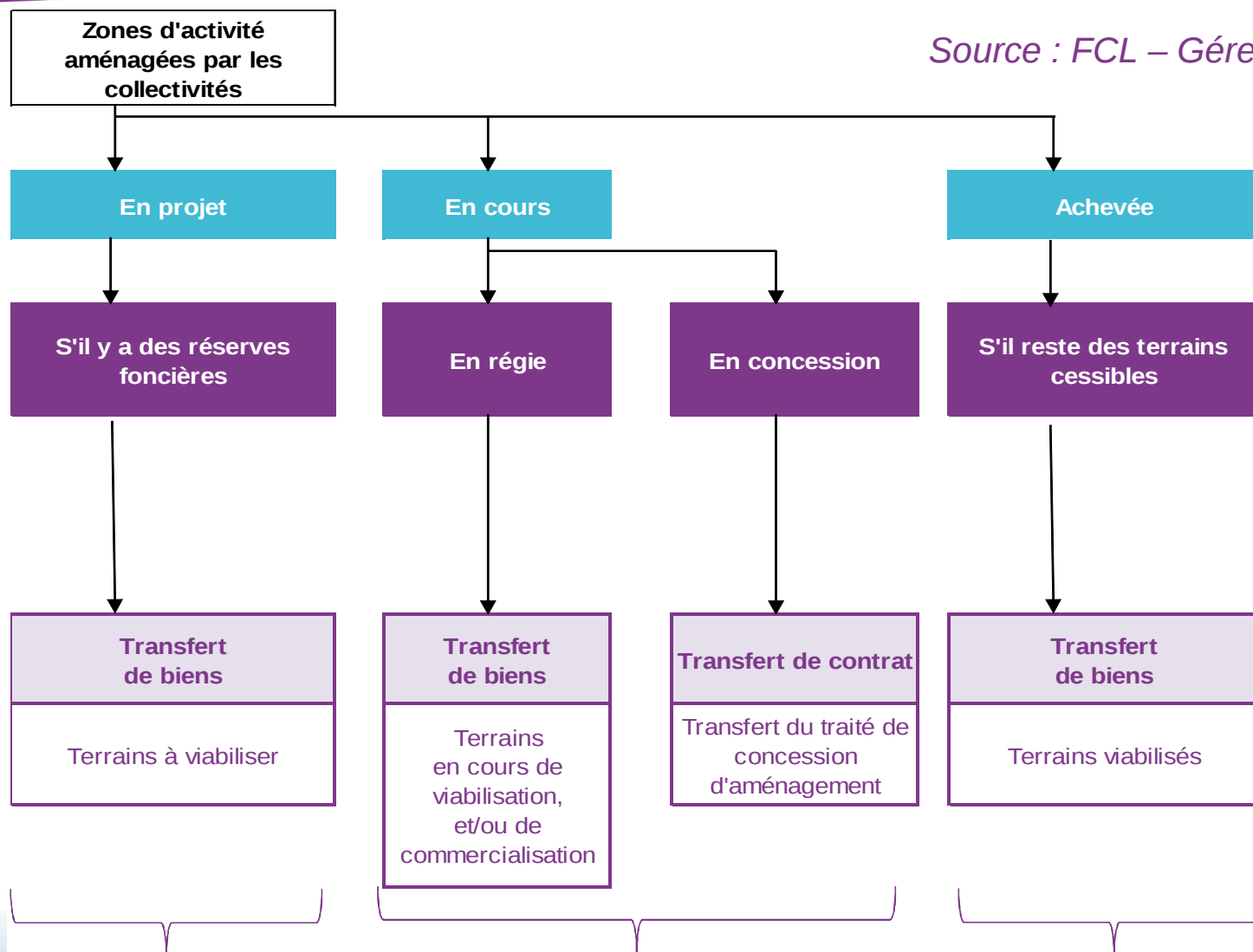
- Les spécificités du transfert des biens communaux du domaine privé au sein du périmètre des zones d'activité économique :
 - Les **biens** appartenant au **domaine privé** des communes et situés en ZAE peuvent être transférés en pleine propriété à la communauté dans la mesure où il s'agit de biens destinés à être revendus à des tiers / nécessaires à l'exercice de la compétence.
 - Le CGCT précise à l'article L 5211-17 qu'il s'agit de déterminer les **conditions financières et patrimoniales de transfert des biens** transférés dans le cadre de la compétence ZAE.
 - La méthode de valorisation à utiliser pour ce faire n'est cependant pas définie par les textes ; **libre champ est laissé aux collectivités.**
- Processus décisionnel pour le transfert de biens prévu par le législateur :
 - Approbation des conditions financières et patrimoniales des **transferts de biens au plus tard 1 an** après le transfert de la compétence => d'ici le 31/12/2017
 - Délibérations **concordantes** du conseil communautaire et des conseils municipaux des communes membres à la majorité qualifiée

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



La valorisation financière des transferts des biens du domaine privé

Source : FCL – Gérer la Cité



Exemples de valorisation possibles :

Valeur comptable

Valeur assise sur le bilan prévisionnel de la zone en tant que de possible

Valeur vénale

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



Seules deux zones d'activités sont concerné par un transfert de bien : Le Camps et le Secteur C

	Zones d'activités	Etat d'avancement des acquisitions foncières	Etat d'avancement des travaux	Etat d'avancement des cessions foncières
Moncourt Fromonville	Le Camps	100%	100%	En cours
Nemours	Secteur C	100%	100%	En cours
Nemours	Secteur N7	100%	100%	100%
Nemours	ZA les hauteurs du Loing	100%	100%	100%
Nemours	ZA les hauteurs du Loing	100%	100%	100%
Saint Pierre	ZA de Larchant	100%	100%	100%
Saint Pierre	ZA du Port Les Etangs	100%	100%	100%
Darvault	ZA Pierre Levée	ZA Communautaire		



Valorisation de la ZA Le camps à Moncourt : sans régularisation, la commune devra supporter le déficit de l'opération à la date du transfert.

Dépenses à terminaison (bilan prévisionnel)	271 230,49 €	46 615,06 €	317 845,55 €
	HT	TVA	TTC
Achat de terrains	220 291,06 €	43 123,47 €	263 414,53 €
Etudes, travaux et frais divers	50 939,43 €	3 491,59 €	54 431,02 €
TOTAL réalisation	271 230,49 €	46 615,06 €	317 845,55 €
% réalisation	100,00%	100,00%	100,00%

Recettes à terminaison (bilan prévisionnel)	292 982,64 €	58 596,53 €	351 579,17 €
	HT	TVA	TTC
Cessions foncières réalisées	206 306,16 €	41 261,23 €	247 567,39 €
FCTVA sur dépenses (hors acquisitions et hors frais financiers)			6 557,75 €
TOTAL réalisation	206 306,16 €	41 261,23 €	254 125,14 €
% réalisation	70,42%	70,42%	72,28%
Bilan supporté par la commune (déficit si négatif, excédent si positif)	- 64 924,33 € -	5 353,83 € -	63 720,41 €
	HT	TVA	TTC
Terrain restant à vendre	50 160,00 €	10 032,00 €	60 192,00 €
Terrain restant à vendre	36 516,48 €	7 294,56 €	43 811,04 €
Total recettes restant à réaliser	86 676,48 €	17 326,56 €	104 003,04 €

Nota : ces données sont présentées pour fournir une vision globale des aspects du transferts des ZAE. La CLECT n'est techniquement pas compétente pour se prononcer sur le niveau de valorisation des biens.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025



Valorisation de la ZA Secteur C à Nemours : à date du transfert le bilan de l'aménagement de la zone anticipe un fort déficit

Dépenses à terminaison (bilan prévisionnel)	N.C.	N.C.
	HT	HT
Achat de terrains	477 042,65 €	477 042,65 €
Etudes, travaux et frais divers	992 488,35 €	992 488,35 €
TOTAL réalisation	1 469 531,00 €	1 469 531,00 €
% réalisation	N.C.	N.C.

Recettes à terminaison (bilan prévisionnel)	N.C.	N.C.
	HT	HT
Cessions foncières réalisées	316 762,00 €	316 762,00 €
TOTAL réalisation	316 762,00 €	316 762,00 €
% réalisation	N.C.	N.C.

Bilan supporté par la commune (déficit si négatif, excédent si positif)	- 1 152 769,00 € - 1 152 769,00 €	
	HT	HT
Total recettes restant à réaliser : Terrains restant à vendre.	1 502 460 €	1 502 460 €

13 terrains restent à vendre sur le périmètre de la ZAE Secteur C à Nemours. Le conseil municipal a déjà autorisé par délibération la vente de 5 d'entre eux pour un montant total de 511 K€.

Les promesses de vente déjà existantes sont transférées de plein droit à la CCPN avec obligation d'informer le futur acquéreur de la substitution.

Nota : ces données sont présentées pour fournir une vision globale des aspects du transferts des ZAE. La CLECT n'est techniquement pas compétente pour se prononcer sur le niveau de valorisation des biens.

Accusé de réception en préfecture
077-217703339-20250918-D-2025-52-DE
Date de réception préfecture : 25/09/2025