

# COMMISSION LOCALE D'ÉVALUATION DES TRANSFERTS DE CHARGES (CLETC)

---

## RAPPORT

## I – Le rôle de la CLETC :

### Le cadre juridique :

Le montant des charges transférées lors de l'adhésion d'une nouvelle commune ou lors d'un transfert de charges est déterminé par une commission d'évaluation des charges (article 1609 nonies C du Code Général des Impôts - CGI). Cette commission locale est une commission permanente qui pourra être amenée à se prononcer tout au long de la vie du groupement en cas de nouveaux transferts de charges.

Le même article du CGI indique que chacun des conseils municipaux des communes membres dispose d'au moins un représentant au sein de la commission. Il n'est pas donné plus de précision sur le nombre total de membres ni sur leur qualité, le groupement est libre d'en fixer la composition. Il appartient à chacune des communes membres de déterminer son ou ses représentants. En pratique, celui-ci est souvent un délégué communautaire.

Le rôle de la commission est de quantifier les transferts de charges pour chacune des communes membres. Cette évaluation est primordiale car elle déterminera, in fine, le montant de l'attribution de compensation versée à chaque commune. La commission doit donc faire une proposition d'évaluation, un rapport est à ce titre soumis à l'approbation des communes membres.

En pratique, la commission peut faire appel à des experts pour l'aider dans le calcul des coûts transférés. **Elle dispose d'un an à compter de la prise d'une nouvelle compétence pour proposer une évaluation définitive.**

## II- Complexe sportif de la Croix de Fer

### Contexte

Le Grand Cahors exerce la compétence optionnelle suivante : « *construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements sportifs d'intérêt communautaire* », dont ceux « *permettant l'apprentissage de la natation et de toute activité aquatique* ».

Pour exercer cette compétence, les communes membres du Grand Cahors ont mis à sa disposition les équipements sportifs qui leur appartenaient, répondant aux critères d'intérêt communautaire. C'est ce qu'a fait la Ville de Cahors en 2000, en transférant à la Communauté la Piscine couverte de la Croix de Fer. Pour rappel, une telle mise à disposition permet à son bénéficiaire, à savoir le Grand Cahors, d'assumer sur les biens transférés tous les droits et obligations des communes propriétaires, comme il le fait sur les immeubles qu'il a lui-même directement construits.

Par délibération du 23 mars 2017, le Conseil communautaire a acté la réaffectation de l'ancienne piscine de la Croix de Fer. Cette réaffectation répond non seulement aux besoins de l'agglomération en équipements sportifs, notamment révélés dans son Projet de territoire, mais également aux besoins de conserver au sein du quartier de la Croix de Fer

un équipement à caractère structurant, démontrés dans une récente étude urbaine en 2013. Il s'agit principalement de viser les objectifs de la politique de la ville, constituant une compétence obligatoire du Grand Cahors, en évitant l'enclavement du quartier et en favorisant le lien social.

Ainsi, après aménagements, l'ancienne Piscine sera reconvertie et intégrée au complexe sportif de la Croix de Fer.

Il convient pour cette réaffectation de transférer au Grand Cahors les charges liées au terrain attenant à la piscine payées par la ville de Cahors. Le terrain cadastré **EH 89, 110 et 61** sur la commune de Cahors a une valeur comptable dans l'actif de la ville de Cahors de 920 792.06 € (Bâtiment compris) et fait l'objet d'un procès-verbal de mise à disposition ci-joint (régularisation comptable).



### Calcul des charges transférées de la ville de Cahors

Les charges de fonctionnement liées aux terrains sont les suivantes :

Electricité : 1047€ (moyenne des années 2015 et 2016)

Petites fournitures (peintures à tracer 2104€, engrais 720€, ampoules 239€) : 3063€

Le personnel réalisant l'entretien de ce terrain a déjà fait l'objet d'un transfert dans le cadre de la mutualisation du service des sports.

Il est donc proposé de transférer les charges à hauteur de **4 110€**.

### III- Création, aménagement, entretien et gestion des ZAE

#### Contexte

La loi NOTRe du 07/08/2015 prévoit le transfert obligatoire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE).

Cette modification a été présentée en conférence des maires le 8/12/2016 (diaporama ci-joint).

Pour mémoire, à défaut de définition précise d'une ZAE, 5 critères cumulatifs doivent être analysés pour connaître les espaces qui constituent des ZAE, à savoir :

1 = les secteurs dont la vocation économique est mentionnée dans le document d'urbanisme de la commune

2 = les secteurs présentant une superficie suffisante permettant l'accueil d'au moins 2 entreprises

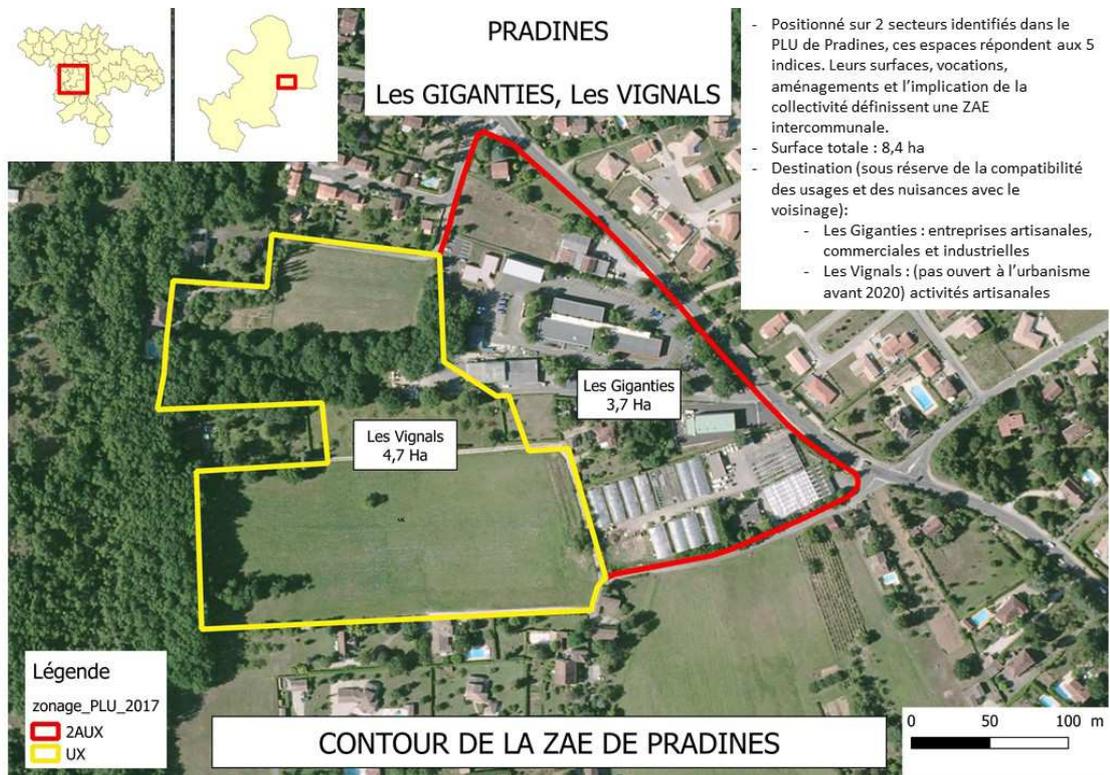
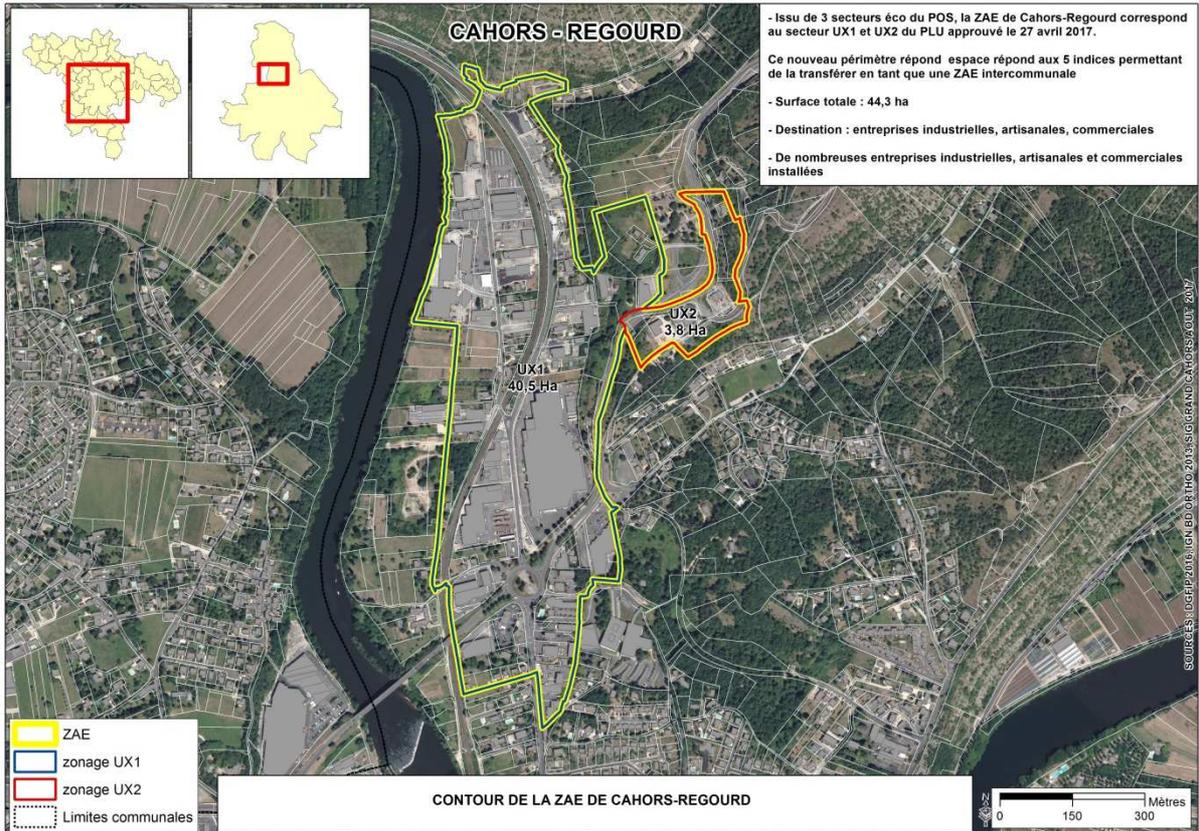
3 = les secteurs dont l'aménagement d'ensemble est cohérent et cherche en priorité à répondre aux besoins des entreprises

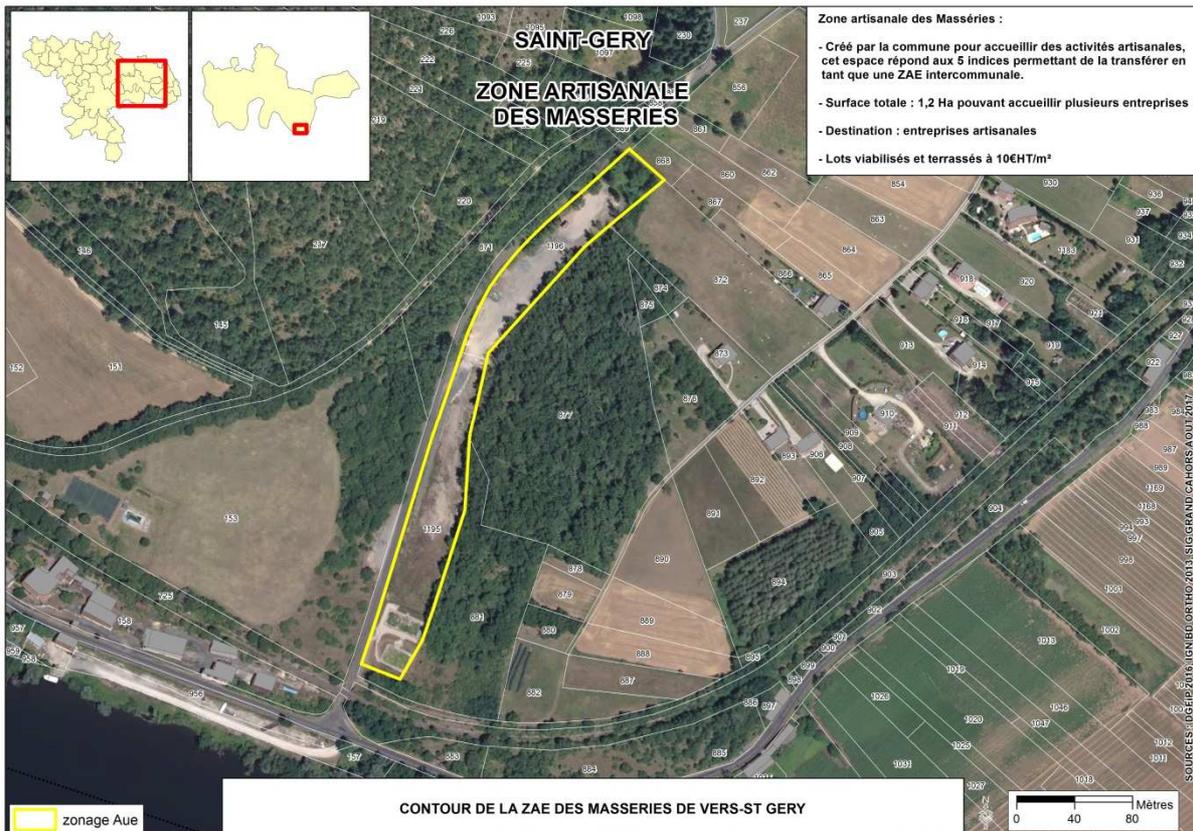
4 = les secteurs résultant le plus souvent d'opérations d'aménagement

5 = les secteurs bénéficiant d'une volonté communale d'un développement économique coordonné.

Suite à l'analyse qui a été réalisée par les services du Grand Cahors pour déterminer les zones concernées, il en ressort qu'au vu des 5 indices, 3 sont concernées à savoir :

- La zone de Regourd à Cahors,
- La zone des Masséries à Saint –Géry,
- La zone Les giganties et Les Vignals à Pradines.





## Valorisation financière du transfert des zones d'activités

### Les principes (issus de la note de l'adcf de janvier 2016)

Tous les biens nécessaires à l'exercice des compétences transférées sont mis à disposition de l'EPCI. Cette mise à disposition a lieu à titre gratuit.

- Les biens appartenant au domaine public des communes sont inaliénables et imprescriptibles. Ils peuvent cependant faire l'objet d'une cession entre deux personnes publiques, dans le cadre posé par le code général de la propriété des personnes publiques.
- Les biens appartenant au domaine privé des communes peuvent, d'une manière générale, être transférés en pleine propriété. Cette cession s'effectue normalement sur la base de leur valeur vénale.

Les biens appartenant au domaine privé des communes et nécessaires à l'exercice des compétences ZAC/ZAE doivent être transférés en pleine propriété à l'EPCI, dans la mesure où il s'agit de biens destinés à être revendus à des tiers.

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 « zones d'activité ». La méthode de valorisation à utiliser pour ce faire n'est cependant pas définie par les textes ; libre champ est laissé aux communes et aux communautés et métropoles.

**Il convient de distinguer la valorisation des réserves foncières et terrains aménagés de celle des terrains en cours d'aménagement.**

Dans le premier cas, il est en effet possible de déterminer la valeur des terrains en tant que tel. Il peut s'agir :

- soit de la valeur comptable : généralement retenue pour les terrains nus,
- soit de la valeur vénale : pour les terrains aménagés et éventuellement pour les terrains nus.

Dans le second cas, il n'est pas possible de déterminer en tant que telle la valeur de chacun des terrains pris isolément dans la mesure où les travaux réalisés ou restant à réaliser ne peuvent être affectés à un terrain en particulier. Il faut donc raisonner en termes de bilan global.

### **Situation du Grand Cahors**

#### La zone de Regourd à Cahors

Il s'agit d'une zone finalisée sur laquelle la commune ne possède plus qu'un terrain de 1126m<sup>2</sup> (parcelle BS283). La situation de ce terrain devra être analysée pour savoir s'il doit être transféré au Grand Cahors. Si ce terrain doit être transféré, il le sera pour sa valeur comptable.

Il convient de transférer les dépenses d'entretien de la zone et de mettre à disposition les équipements publics liés à cette zone.

#### La zone des Masséries à Saint –Géry

Il s'agit d'une zone aménagée en phase de commercialisation. Les terrains restant à commercialiser, propriétés de la commune, pour 3900m<sup>2</sup> ont une valeur de 31 932.08€.

Le Grand Cahors devrait donc procéder à l'acquisition de ces terrains pour cette valeur. Cependant, un terrain est utilisé par les services du Grand Cahors. Il conviendra donc d'étudier le possible transfert au Grand Cahors pour intégrer dans son patrimoine. Par ailleurs, la commune nous a informés de la possible acquisition par la société de chasse d'un terrain. Il conviendrait que ce terrain soit vendu directement par la commune pour éviter de réaliser plusieurs actes notariés pour le même terrain.

Par ailleurs, les équipements publics doivent être mis à disposition et les dépenses d'entretien doivent être transférées.

#### La zone Les giganties et Les Vignals à Pradines

Il s'agit d'une zone identifiée comme ZAE mais où aucun aménagement n'a été réalisé à ce jour et où aucun budget prévisionnel n'a été imaginé.

Par conséquent, aucun transfert de charge n'est à réaliser. C'est le Grand Cahors qui assumera l'aménagement de la zone.

Les montants des mises à disposition et des dépenses d'entretien devront être précisés dans une commission ultérieure qui fixera le transfert de charge définitif (à intervenir en début d'année 2018).

#### IV- Récapitulatif de l'Attribution de Compensation de 2017 :

COMMUNES	AC 2016	Transfert terrain croix de fer	Transfert ZAE (montant à déterminer)	AC 2017
ARCAMBAL	- 37 817,09 €			- 37 817,09 €
BELLEFONT-LA RAUZE (cours, laroque des arcs, valroufié)	30 578,22 €			30 578,22 €
BOISSIERES	- 40 087,56 €			- 40 087,56 €
BOUZIES	- 6 978,85 €			- 6 978,85 €
CABRERETS	- 25 953,33 €			- 25 953,33 €
CAHORS	- 675 241,93 €	4 110,00 €		- 679 351,93 €
CAILLAC	6 565,87 €			6 565,87 €
CALAMANE	- 47 544,12 €			- 47 544,12 €
CATUS	- 89 415,72 €			- 89 415,72 €
CIEURAC	25 001,10 €			25 001,10 €
CRAYSSAC	- 49 370,93 €			- 49 370,93 €
DOUELLE	- 14,74 €			- 14,74 €
ESPERE	- 30 563,02 €			- 30 563,02 €
FONTANES	56 120,42 €			56 120,42 €
FRANCOULES	- 26 841,75 €			- 26 841,75 €
GIGOZAC	- 31 249,14 €			- 31 249,14 €
(LES) JUNIES	- 43 296,39 €			- 43 296,39 €
LABASTIDE DU VERT	- 34 968,66 €			- 34 968,66 €
LABASTIDE-MARNHAC	- 86 849,39 €			- 86 849,39 €
LAMAGDELAIN	- 31 282,76 €			- 31 282,76 €
LHERM	- 41 953,51 €			- 41 953,51 €
MAXOU	- 19 727,22 €			- 19 727,22 €
MECHMONT	- 17 864,34 €			- 17 864,34 €
MERCUES	53 210,62 €			53 210,62 €
LE MONTAT	- 1 544,14 €			- 1 544,14 €
MONTGESTY	- 52 536,17 €			- 52 536,17 €
NUZEJOULS	- 36 155,12 €			- 36 155,12 €
PONTCIRQ	- 24 814,06 €			- 24 814,06 €
PRADINES	- 222 943,51 €		- €	- 222 943,51 €
SAINT CIRQ LAPOPIE	- 8 061,72 €			- 8 061,72 €
SAINT DENIS CATUS	1 869,75 €			1 869,75 €
SAINT GERY-VERS	- 54 428,73 €			- 54 428,73 €
SAINT MEDARD	- 28 578,22 €			- 28 578,22 €
SAINT PIERRE LAFEUILLE	- 17 709,05 €			- 17 709,05 €
TOUR DE FAURE	- 18 831,33 €			- 18 831,33 €
TRESPoux-RASSIELS	- 56 284,62 €			- 56 284,62 €
<b>AC NEGATIVES</b>	<b>- 1 858 907,12 €</b>			<b>- 1 863 017,12 €</b>
<b>AC POSITIVES</b>	<b>173 345,98 €</b>			<b>173 345,98 €</b>
TOTAL	- 1 685 561,14 €	4 110,00 €	- €	- 1 689 671,14 €