

Transfert des ZAE Mise à disposition ou cession, fixation du prix

Mise à disposition ou cession : définir les différents cas de figure

Dans le cadre du transfert de compétence de la commune vers la communauté de communes, les biens appartenant au domaine privé comme au domaine public peuvent être, soit :

1. mis à disposition à titre gratuit
2. faire l'objet d'un transfert de propriété (cession)

Les deux outils - la mise à disposition ou la cession- peuvent être concomitamment appliqués. La mise à disposition peut paraître pertinente pour les voies et les divers réseaux déjà existants et propriété des communes concernées (surtout si les communes en conserve la compétence). La cession sera adaptée pour les parcelles aménagées ou à aménager et qui ont vocation à être revendues aux entreprises.

L'option 2. est obligatoire notamment pour les terrains disponibles (relevant du domaine privé des communes) qui ont vocation à être vendus par la suite à des entreprises (réserves foncières non aménagées, zones en cours d'aménagement, ou zones aménagées et en cours de commercialisation). Ainsi, en fonction de l'état d'avancement des aménagements ou de la commercialisation des lots, certaines zones pourront être mises à disposition et d'autres cédées. Les conditions financières peuvent donc être fixées différemment pour chaque zone.

Fixation du prix de vente, consultation de France Domaine

La consultation de France Domaine est obligatoire dans les deux cas suivants, et peut-être réalisée qu'une seule fois par opération :

- Pour la communauté de commune : elle doit se prononcer sur l'acquisition « d'immeubles » (terrains) au vu de l'avis de France Domaine pour toute acquisition à l'amiable d'une valeur totale ou supérieure à 75000 euros.
- Pour les communes : toute cession « d'immeuble » par une commune de 2000 habitants donne lieu à une délibération motivée du conseil municipal au vu de l'avis de France Domaine.

Dans tous les autres cas, la consultation de France Domaine est facultative.

Modalités d'évaluation du prix de la cession

La loi ouvre des marges de négociation importantes, et chaque situation requerra un arbitrage adapté en fonction des risques encourus.

Plusieurs méthodes d'évaluation du prix offrent des références théoriques :

1. **La valeur vénale** (au prix du marché, sur lequel France Domaine apporte un éclairage au travers de son avis). Le prix du terrain est fixé à partir de sa valeur marchande et ne tient pas compte des dépenses réellement engagées.
2. **L'évaluation à la valeur comptable nette**. La valeur du bien est fixée à partir de la valeur du bien inscrite au bilan de la commune après déduction des amortissements comptables.
3. **L'évaluation du coût réel de l'opération**. Le prix de vente s'élève à la somme des dépenses engagées par la commune déduction faite des recettes perçues. Il y a ainsi transfert du déficit ou du bénéfice de l'opération à la communauté, et l'opération reste neutre pour la commune.