

COMMISSION LOCALE D'EVALUATION DES TRANSFERTS DE CHARGES du 6 mai 2009

Rappel du cadre juridique

La Commission Locale d'Evaluation des Transferts de Charges (CLETC) a vocation à être mise en place dans les Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) faisant application du régime fiscal de la Taxe Professionnelle Unique (TPU). Elle est obligatoire : l'article. 1609 nonies C du Code Général des Impôts, précise que « La commission (...) rend ses conclusions l'année de l'adoption de la taxe professionnelle unique (...) et lors de chaque transfert de charges ultérieur ».

1 - Rôle de la Commission

La Commission a pour rôle de préparer l'évaluation des charges et des recettes liées aux compétences transférées à la Communauté de l'Agglomération Rouennaise. La finalité de cette évaluation est de déterminer, in fine, pour chacune des communes le montant de son attribution de compensation. Le Conseil communautaire a la possibilité de s'écarter des conclusions de ce rapport en délibérant à l'unanimité (loi du 13 août 2004).

L'objectif de l'Attribution de Compensation (AC) est d'assurer la neutralité des transferts aussi bien pour les communes que pour l'EPCI .

Schématiquement, elle est égale au produit de la Taxe Professionnelle (TP) perçu par les communes l'année précédant le transfert (y compris les éventuelles compensations), diminué de la fiscalité « ménages » additionnelle transférée aux communes par l'EPCI et des charges nettes transférées. Elle est modifiée à chaque nouveau transfert.

2 - Fonctionnement

Article 1609 nonies C :

« La Commission est composée de membres des conseils municipaux des communes concernées ; chaque conseil dispose d'au moins un représentant ».

Par délibération du 5 avril 2001, le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a décidé de reconduire la composition de la commission définie par délibération du 11 février 2000 :

- * Communes de moins de 10 000 habitants : 1 représentant,
- * Communes de plus de 10 000 habitants : 2 représentants,
- * Commune centre : 3 représentants.

Soit 57 membres au total.

La commission élit son Président et au moins un Vice-président.

Le Président

- ▶ convoque la commission,
- ▶ détermine l'ordre du jour,
- ▶ préside les séances.

En cas d'absence ou d'empêchement, il est remplacé par un Vice-président.

« La commission peut faire appel pour l'exercice de ses missions à des experts ».

SOMMAIRE

Rapport de la CLETC – évaluation des transferts de charges (calcul des attributions de compensation) :_

- I - Transfert de la compétence « création et gestion d'un Office de Tourisme communautaire ».
- II - Transfert de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine.
- III - Transfert de la ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen et de la ZAE des « Pointes » aux Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen.

Information de la CLETC

- IV - Information de la CLETC sur les modalités spécifiques du transfert des zones d'activités (foncier, patrimoine, financement des opérations d'aménagement).

RAPPORT DE LA C.L.E.T.C.

Evaluation des transferts de charges

I/ Transfert de la Compétence « création et gestion d'un office de tourisme communautaire ».

II/ Transfert de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine.

III/ Transfert de la ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen et de la ZAE des « Pointes » aux Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen.

**I - TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE « CRÉATION
ET GESTION D'UN OFFICE DE TOURISME
COMMUNAUTAIRE »**

I - TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE « CRÉATION ET GESTION D'UN OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE »

Le tourisme est un secteur d'activité dont les retombées économiques sont importantes et représentent un facteur d'attractivité pour un territoire.

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise, riche d'atouts naturels, patrimoniaux et événementiels indéniables a donc décidé d'initier une stratégie en matière touristique lui permettant d'assurer un développement pertinent de son territoire et de renforcer son rayonnement extérieur.

Son action portera à la fois sur des opérations d'aménagement, afin de compléter l'offre en matière d'équipements touristiques structurants, et sur la mise en place d'une politique de promotion ambitieuse.

A cet effet, la Communauté a choisi de se doter d'un Office de Tourisme communautaire, outil indispensable dans l'organisation touristique du territoire et dans la mise en œuvre de son plan d'actions.

Ainsi, par délibération du 30 juin 2008, la Communauté de l'Agglomération Rouennaise a renforcé sa compétence en matière « d'actions de développement économique », en reconnaissant d'intérêt communautaire « la création et gestion d'un Office de Tourisme communautaire, assurant les missions d'accueil, information, coordination des acteurs touristiques et promotion ».

Cette création repose sur la transformation de l'Office de Tourisme de la ville de Rouen, seul Office de Tourisme du territoire, en Office de Tourisme communautaire : l'Office de Tourisme de la Communauté de Rouen vallée de Seine Normandie.

La délibération précisait que le transfert effectif aurait lieu au moment du dépôt des statuts du nouvel Office. Ce transfert est effectif depuis le 1^{er} janvier 2009.

A - MISSIONS DE L'OFFICE DE TOURISME

L'Office de Tourisme de Rouen - Normandie, situé face à la Cathédrale, est une association créée en 1908. Les locaux qu'elle occupe lui étaient mis à disposition à titre gratuit par la ville de Rouen.

L'équipe se compose de 19 personnes, 16 étant en CDI, 2 en CDD et un en contrat d'apprentissage.

L'Office de Tourisme travaille également avec 43 guides conférenciers bénéficiant de contrat d'usage à chaque vacation.

En application de l'article L133-3 du Code du Tourisme, l'Office de Tourisme assure les missions d'accueil, d'information, de promotion et de coordination des interventions des divers partenaires du développement touristique local. Il peut également être autorisé à commercialiser des prestations de services touristiques.

L'Office de Tourisme de Rouen - Normandie a obtenu cette autorisation de commercialiser qui couvre l'ensemble du territoire de Haute et Basse Normandie.

Différents pôles sont identifiables au sein de l'Office :

- Direction
- Administration et Finances
- Promotion-Communication-Marketing-Presse
- Plate Forme Commerciale
- Fédération des Partenaires
- Conseillers de Séjour (Accueil, information, billetterie, réservations)

Les données chiffrées relatives aux actions de l'Office présentées ci-dessous, correspondent à l'année 2007.

ACCUEIL

L'Office de Tourisme de Rouen a accueilli près de 350 000 visiteurs dans ses bureaux d'accueil et a renseigné plus de 25 000 appels téléphoniques.

En plus des services d'accueil et d'information, l'Office de Tourisme offre des prestations de réservations hôtelières, de visites guidées, de bureau de change et de service réceptif.

Une vitrine électronique, présentant le site Internet de l'Office, est également installée à l'extérieur du bâtiment afin de renseigner les visiteurs 24h/24.

PROMOTION-COMMUNICATION- MARKETING-PRESSE

L'Office de Tourisme édite une dizaine de documents par an (brochures à destination du grand public, des professionnels, de la presse...).

Le site Internet est traduit en 10 langues : français, anglais, italien, allemand, néerlandais, espagnol, portugais, chinois, japonais et russe. 198 299 visiteurs ont été enregistrés en 2007.

92 accueils de la presse ont été réalisés (France, Allemagne, Grande-Bretagne, Italie, Japon, Belgique, Russie, Espagne, Pays-Bas, Autriche, Suisse, Australie et Etats-Unis) à la fois en presse écrite, radios et TV.

L'Office de Tourisme de Rouen participe à des salons en France et à l'étranger (Allemagne, Grande Bretagne, Benelux, Italie, Espagne, Etats-Unis et Japon) destinés aussi bien au grand public qu'à des professionnels.

Le choix des salons grand public se fait en fonction de leur thématique (salon du patrimoine...) ou de leur implantation géographique (régions ciblées dans le plan marketing).

Des actions de démarchage direct sont également mises en place, ainsi que des éductours (voyages personnalisés sur le terrain).

COMMERCIALISATION

L'Office de Tourisme commercialise des produits à destination des groupes et des individuels.

Les visites guidées ont accueilli 2 757 groupes, soit 69 261 visiteurs, auxquels il faut ajouter 1 097 visiteurs individuels.

Les prestations de service pour les circuits ont permis à l'Office de percevoir une commission de 55 918€ HT (soit 128 circuits)

Par ailleurs un système d'audio guides présentant des visites de ville de 2 à 3 heures a été mis en place, adaptés pour les mal voyants et les malentendants et traduits en 7 langues (représentant pour cette première année d'utilisation 2 895 ventes).

L'OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE

L'Office de Tourisme de la ville de Rouen est donc devenu communautaire, son périmètre d'intervention comprenant les 45 communes.

Ses statuts ont été modifiés afin d'intégrer cet élargissement et de substituer aux représentants de la ville de Rouen, ceux de la Communauté (délibération du Conseil Communautaire du 6 octobre 2008).

Désormais, le Conseil d'Administration de l'Office de Tourisme est composé de 30 membres, parmi lesquels 6 représentants de la Communauté, dont 3 font obligatoirement partie du bureau, ce dernier comportant 10 membres.

Le nouvel Office de Tourisme est chargé de mettre en œuvre un plan d'actions triennal, validé par la Communauté lors du Conseil Communautaire du 19 janvier 2009.

B - TRANSFERT DE CHARGES A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROUEN

1. EVALUATION DES CHARGES TRANSFEREES (entre les Communes et la Communauté).

Le transfert de la compétence « gestion de l'office de tourisme communautaire » induit le transfert des charges relatives à l'exercice de cette compétence. Il convient de recenser les charges communales liées à cette compétence.

1-1. Subventions (hors reversements de la taxe de séjour).

Il est proposé de retenir l'année 2007 comme année de référence. En effet, les chiffres concernant l'année 2008 ne sont pas tous connus du fait du décalage dans la perception de la taxe de séjour. De plus, il convenait de ne pas retenir l'année durant laquelle s'était déroulé l'Armada, qui a un caractère exceptionnel.

Neuf communes versaient une subvention à l'Office de tourisme, selon les déclarations des communes et de l'Office de tourisme.

Parmi elles, huit ont versé une subvention d'un montant inférieur ou égal à 316 €. Ces subventions avaient pour but de soutenir l'action de l'Office de tourisme.

Communes	Montant de la subvention versée en 2007
Bonsecours	300 €
Hautot sur Seine	40 €
Le Mesnil Esnard	80 €
Rouen	445 000 €
Saint Martin du Vivier	153 €
Sotteville lès Rouen	45 €
Val de la Haye	80 €
Saint-Etienne-du-Rouvray	100 €

Il est proposé de retenir ces montants dans le calcul de l'attribution de compensation des communes concernées.

La ville de Rouen versait plusieurs subventions à l'Office de Tourisme :

- une subvention de fonctionnement de **445 000 €** (valeur 2007).

- une subvention au titre de la commercialisation de **15 910 €** (valeur 2007). Cette subvention correspondait aux sommes perçues pour la location de la salle G.

d'Amboise, que la ville de Rouen encaissait pour le compte de l'Office de tourisme. Cette subvention est donc neutre budgétairement et ne viendra pas impacter l'attribution de compensation.

Il est proposé de déduire de l'attribution de compensation de la ville de Rouen la somme de **445 000 €** correspondant à la subvention de fonctionnement qu'elle versait à l'office de tourisme.

1-2 - Reversements de la taxe de séjour

Les communes qui percevaient la taxe de séjour en reversaient la quasi intégralité à l'office de tourisme. Deux situations particulières doivent néanmoins être précisées :

Rouen

Par une convention datant de 2004 conclue entre l'Office de Tourisme et la ville de Rouen, le montant de la taxe de séjour reversé chaque année à l'office par la ville est plafonné à 130 000 €. La Ville ne versait, dans le cadre de sa convention avec l'office, en apparence pas systématiquement toute la taxe de séjour. Cependant, le montant de taxe de séjour conservé était marginal (19 826 € en 2007) au regard de la subvention de 445 000 € versée par la Ville par ailleurs (cf.1.1).

La Bouille

Compte-tenu de son attractivité touristique particulière, la commune de La Bouille effectuait elle-même des actions de promotion touristique et y affectait le produit de sa taxe de séjour. Désormais, ces actions de promotion sont en partie reprises par l'Office de Tourisme communautaire. Il est proposé de considérer que la charge qui était affectée à ces missions transférées était équivalente au montant de la taxe de séjour.

Communes	Montant de taxe de séjour reversé en 2007 ou charge correspondante
Déville-les-Rouen	1 211 €
Isneauville	5 096 € *
La Bouille	675 €
Grand Quevilly	1 491€
Mont Saint Aignan	3 805€
Petit Quevilly	3 186 €
Rouen	130 000 €
Saint Etienne du Rouvray	28 623€

** Montant 2008 qui a été reversé à l'Office de Tourisme. Pas de reversement à ce jour pour 2007.*

Il est proposé de déduire ces montants dans le calcul de l'attribution de compensation des communes concernées.

1-3 - Frais de collecte de la taxe de séjour

La gestion administrative de collecte de la taxe de séjour est marginale en termes de coûts de structure pour les communes hors Rouen.

Cette dernière a chiffré ce coût à **2 700 €** (frais de personnel et de structure).

Il est donc proposé de déduire de l'attribution de compensation de la ville de Rouen la somme de **2 700 €** correspondant aux frais de structure générés par la collecte de la taxe de séjour.

1-4 - Bâtiment mis à disposition (Ville de Rouen)

Le transfert comporte la mise à disposition du bâtiment abritant l'Office de Tourisme, celui-ci étant lié à l'exercice de la compétence transférée. Désormais, la Communauté assumera donc l'ensemble des droits et obligations du propriétaire (à l'exception de celui d'aliéner le bien).

Le bâtiment mis à disposition abrite également un local commercial, aujourd'hui occupé par un tabac (la Civette). Il a été décidé que la mise à disposition comprendrait l'ensemble du bâtiment, c'est-à-dire les locaux de l'Office de Tourisme et ceux du tabac. En effet, la division du bâtiment entre Rouen et la Communauté d'Agglomération (division en volume) se serait avérée trop complexe à gérer.

Entretien du bâtiment

La ville de Rouen a communiqué les factures afférentes à l'entretien du bâtiment abritant l'office de tourisme sur les 10 dernières années.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Travaux sur bâtiment	10178€	445€	93€	1219€	5252€	4717€	6668€	5860€	718€	10 674 €
Travaux de restructuration des locaux, chaufferie...	22 969€		23 044€							

Il vous est proposé de retenir la moyenne annuelle des frais d'entretien du bâtiment abritant l'Office du Tourisme sur une période de 10 ans, soit **9 184 €**.

Charges fiscales

La taxe foncière payée par la ville de Rouen, propriétaire du bâtiment, s'élevait à **8 170 €** pour l'année 2008, dont **1 307 €** de TEOM.

Assurance

L'assurance du bâtiment s'élevait à **1 121 €** en 2008.

Il vous est donc proposé de retenir ces montants dans le calcul de l'attribution de compensation de la ville de Rouen.

2. EVALUATION DES RECETTES TRANSFEREES

2.1 La taxe de séjour

La taxe de séjour peut être mise en place par un EPCI réalisant des actions de promotion en faveur du tourisme, et s'applique aux hébergements à titre onéreux. La Communauté a donc institué une taxe de séjour par délibération du 18 décembre 2008. Elle se substitue à celle des communes concernées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Les montants perçus en 2007 sont les suivants :

Communes	Montant de taxe de séjour perçu en 2007
Déville-Lès-Rouen	1 211€
Isneauville*	5 096 € *
La Bouille	675 €
Grand-Quevilly	1 491€
Mont Saint-Aignan	3 805€
Petit-Quevilly	3 186€
Rouen **	149 826 €
Saint-Etienne du Rouvray	28 623€

* Montant 2008 (cf. 1-2)

** Cf. 1-2 cas de Rouen

Il est proposé de retenir ces montants dans le calcul de l'attribution de compensation des communes concernées.

Les communes pour lesquelles il existe un décalage entre la perception et le reversement signeront si nécessaire une convention avec la Communauté de l'Agglomération Rouennaise pour le reversement du solde de 2008.

2.2 Recettes liées à la gestion du bâtiment (Ville de Rouen)

Le local commercial qui occupe une partie du bâtiment de l'Office de Tourisme générerait un loyer versé à la ville de Rouen.

Il est proposé que cette recette soit compensée à la ville de Rouen à sa valeur annuelle 2008 soit **4 469 €**.

L'Office de Tourisme et le local commercial reversaient chaque année à la ville de Rouen le montant de Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères payé par la ville via la taxe foncière.

Il est proposé que cette recette soit retenue à sa valeur annuelle 2008 : **1 307 €**.

Recettes liées à la mise à disposition du bâtiment abritant l'Office du Tourisme	
Reversement TEOM (Office de tourisme et local commercial)	1 307 €
Loyer du local commercial	4 469 €
TOTAL	5 776 €

3 - **Synthèse des montants à retenir pour l'évaluation de l'attribution de compensation des communes concernées.**

3.1 Ville de Rouen

Impact sur l'attribution de compensation de la ville de Rouen à partir de 2010			
Charges transférées		Recettes transférées	
Subvention de fonctionnement	445 000 €	Taxe de séjour	149 826 €
Reversement de la taxe de séjour à l'Office de tourisme	130 000 €		
Taxe foncière (dont TEOM)	8 170 €	Reversement TEOM	1 307 €
Charges de personnel liées à la taxe de séjour	2 700 €	Loyer	4 469 €
Assurance du bâtiment	1 121 €		
Travaux sur le bâtiment	9 184 €		
TOTAL	596 175 €	TOTAL	155 602 €
SOLDE : - 440 573 €			

Ce montant de 440 573 € ne s'appliquera qu'à partir de 2010. En effet, la Ville de Rouen ne versera la subvention de 130 000 € correspondant à la taxe de séjour 2008 qu'en 2009 et conservera la partie non reversée (149 826 € - 130 000 € = 19 826 €). Cette somme de 19 826 € doit être ajoutée au montant de 440 573 € pour l'année 2009.

Impact sur l'Attribution de compensation de la Ville de Rouen :

2009 :	- 460 399 €
A partir de 2010 :	- 440 573 €

3-2 Autres Communes

Communes	Déville-lès-Rouen	Bonsecours	Hautot-sur-Seine	Isneauville	La Bouille	Grand-Quevilly	Mont-Saint-Aignan
Recettes transférées							
Taxe de séjour	1 211 €	- €	- €	5 096 €	675 €	1 491 €	3 805 €
Charges transférées							
Reversement Office de Tourisme ou charges directes	1 211 €	- €	- €	5 096 €	675 €	1 491 €	3 805 €
Subventions	- €	300 €	40 €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	- €	-300 €	-40 €	- €	- €	- €	- €

Communes	Petit-Quevilly	Saint-Etienne-du-Rouvray	Le-Mesnil-Esnard	Saint-Martin-du-Vivier	Sotteville-lès-Rouen	Val-de-la-Haye
Recettes transférées						
Taxe de séjour	3 186 €	28 623 €	- €	- €	- €	- €
Charges transférées						
Reversement Office de Tourisme ou charges directes	3 186 €	28 623 €	- €	- €	- €	- €
Subventions	- €	100 €	80 €	153 €	45 €	80 €
TOTAL	0 €	-100 €	-80 €	-153 €	-45 €	-80 €

Ces montants viennent en déduction de l'Attribution de compensation à partir de 2009.

II – TRANSFERT DE L’AEROPORT ROUEN VALLEE DE SEINE

II – TRANSFERT DE L'AÉROPORT ROUEN VALLÉE DE SEINE,

A - RECONNAISSANCE DE L'INTERET COMMUNAUTAIRE

En 2004, dans la perspective du transfert de compétence par l'Etat de la gestion de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine, le Syndicat Mixte de gestion de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine, qui associe la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, la ville de Rouen et la ville de Boos a été créé par arrêté préfectoral le 2 mars 2004.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, ce syndicat est devenu propriétaire des infrastructures de l'aéroport dans le cadre du transfert de compétences effectivement intervenu conformément aux dispositions de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Dans ce contexte, la Communauté, tout comme le Département, a, après accord de la Préfecture, approuvé l'octroi de subventions exceptionnelles au syndicat au titre d'une participation au financement de l'exploitation de l'aéroport.

L'aéroport est désormais intégralement situé sur le territoire de la Communauté depuis l'adhésion de la commune de Boos.

Par délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2008, l'intérêt communautaire de l'action de développement économique d'adhésion au Syndicat Mixte de Gestion de l'Aéroport Rouen Vallée de Seine, en lieu et place des communes de Rouen et Boos, a été reconnu. Cette substitution est effective depuis le 1^{er} janvier 2009.

B- CHARGES TRANSFEREES A LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION ROUENNAISE

Le financement de l'exploitation de l'aéroport est assuré par un syndicat mixte qui regroupait, jusqu'en 2008, la CCI et les villes de Rouen et Boos. Les contributions financières des communes étaient donc constituées des subventions au syndicat mixte.

• VERSEMENTS DE SUBVENTIONS PAR LES COMMUNES AU SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'AEROPORT EN 2008

Subventions versées en 2008	Ville de Rouen	Ville de Boos
Participation statutaire	150 000 €	5 000 €
Participation complémentaire	100 000 €	
TOTAL	250 000 €	5 000 €

Les subventions de la ville de Rouen (participations statutaires et complémentaires) versées à l'Aéroport Rouen Vallée de Seine pour l'année 2008 s'élèvent à 250 000 €.

La subvention statutaire de la ville de Boos versée à l'Aéroport Rouen Vallée de Seine pour l'année 2008 s'élève à 5 000 €. La ville de Boos ne reversait pas de « subventions complémentaires ».

Il est proposé de déduire ces montants pour le calcul de l'attribution de compensation des deux communes.

**III - LE TRANSFERT DE LA ZAC « AUBETTE-
MARTAINVILLE » À ROUEN ET DE LA ZAE DES
« POINTES » AUX AUTHIEUX-SUR-LE-PORT SAINT-OUEN**

III - LE TRANSFERT DE LA ZAC « AUBETTE-MARTAINVILLE » À ROUEN ET DE LA ZAE DES « POINTES » AUX AUTHIEUX-SUR-LE-PORT SAINT-OUEN

A - CONTEXTE DU TRANSFERT DES ZONES D'ACTIVITÉS

• ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen

L'objectif : créer au cœur de la Communauté, sur une friche, un **pôle dédié à l'innovation dans le domaine de la santé : « Rouen Innovation Santé » (RIS)**.

A l'initiative de la ville de Rouen, le site de l'ancienne gare ferroviaire Aubette Martainville doit faire l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Aubette Martainville) dont la réalisation a été confiée à la société Rouen Seine Aménagement, conformément à un traité de concession signé le 18 juillet 2006.

La Communauté a d'ores et déjà développé une pépinière provisoire (Seine Biopolis), inaugurée en septembre 2008, permettant l'accueil des jeunes entreprises innovantes dans le domaine de la santé/biomédical.

La réalisation de « Rouen Innovation Santé » (RIS) s'inscrit dans une stratégie d'ensemble visant à développer des sites d'accueil d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée. A ce titre, Rouen Innovation Santé est le troisième pôle du 'triangle de l'innovation' composé du Technopôle du Madrillet et du pôle 'Technologies de l'information' Tallandier.

Les études préalables ont conduit la ville de Rouen à arrêter un dossier de ZAC sur un **périmètre de l'ordre de 11 hectares et pour un peu plus de 64 000 m² de SHON**. Le programme prévoit d'aménager cet espace afin :

- de créer un pôle d'activités 'santé' comprenant principalement l'accueil d'entreprises, un programme d'extension du CHU, pour une part minoritaire, et accessoirement un programme de logements et de services ;
- de mettre en valeur le cours de l'Aubette à l'intérieur d'une emprise paysagée ;
- de réaménager les emprises de la route de Lyons et de concevoir un espace public d'entrée de zone.

• **ZAE des « Pointes » aux Authieux-sur-le-Port Saint-Ouen**

1 - Contexte

Dans le cadre de son PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2006 la commune des Authieux sur le Port Saint Ouen a décidé d'agrandir la zone d'activité artisanale localisée au sud du territoire communal sur le site « des pointes ».

La zone est partiellement occupée par des entreprises (environ 3,1ha occupés sur une superficie de 9,4ha).

Cette zone bénéficie d'une bonne accessibilité routière grâce à la desserte par la RD 91 qui permet de relier aisément la commune à la zone de Tourville la Rivière et à l'A13.

Depuis la prise de compétence développement économique par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise plusieurs grandes zones ont été déclarées d'intérêt communautaire (Madrillet, plaine de la Ronce, vente Olivier...). Ces zones s'adressent à des segments très précis de la demande d'implantation des entreprises. En revanche, la demande d'implantation pour les activités mixtes artisanales est confrontée à la fois à une pénurie foncière et à la difficulté de coexistence avec les autres fonctions urbaines.

Afin de répondre à la demande existante en matière de zone d'activités artisanales mixtes, la Communauté a décidé en accord avec la commune des Authieux sur le Port Saint Ouen de reconnaître d'intérêt communautaire cette zone par délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2008.

2 - Projet

Il s'agit d'aménager un lotissement d'activités artisanales en :

- ▶ réalisant une voirie interne permettant de desservir l'ensemble du projet de lotissement,
- ▶ gérant les eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur des pointes,
- ▶ assurant la sécurité des déplacements dans la zone.

B - LA VALORISATION DES TRANSFERTS DE CHARGES

↳ Le transfert financier des aménagements de ZAC et de ZAE est spécifique car il se situe à deux niveaux :

❶ L'évaluation traditionnelle : les transferts récurrents qui viennent modifier les attributions de compensation.

Ce point est traité dans ce chapitre. La procédure est la même que pour les autres transferts de charges (évaluation par la CLETC, approbation par les conseils municipaux).

❷ Les conditions du transfert du bilan d'opération et du patrimoine foncier :

Ces transferts, qui sont liés à une opération ponctuelle et non récurrente, obéissent à une procédure distincte. Les modalités de transfert ne relèvent pas formellement de la CLETC et doivent être approuvées par le conseil communautaire et les conseils des 45 communes. Ces mécanismes proposés sont présentés au sein du IV à titre consultatif.

1- Principes sur la valorisation du transfert de charges

- Le transfert de charges relatives à l'entretien et à la gestion des ZAE

Le transfert des ZAE au sein desquelles les communes disposent d'espaces publics relève en partie de la problématique des transferts de charges.

Le principe est que les charges relatives à l'entretien de ces ZAE sont estimées puis déduites de l'attribution de compensation versée aux communes (cas d'un régime de TPU). Cette charge nette transférée prend en compte l'ensemble des charges et ressources relatives à la compétence transférée. Pour les espaces publics transférés, celle-ci recouvre le coût de réalisation, de renouvellement et d'entretien du bien, ainsi que les charges financières afférentes et les charges liées aux activités annexes du bien. Cela aboutit à un coût moyen annualisé.

- Le transfert de charges relatives à l'aménagement des ZAC et des ZAE initiées par les communes.

L'intégration d'une logique de transfert de charges liées à l'aménagement (et non pas à la gestion) des ZAC ou ZAE initiées par les communes, peut être légitimée dans certains cas.

Différentes méthodes de valorisation patrimoniale des transferts de ZAC ou ZAE, permettent de régulariser le passé avant le transfert de l'opération considérée à la communauté (voir IV). Cependant elles ne règlent pas la question du financement par la Communauté de sa politique d'aménagement et des ressources transférées pour cela.

Une **première approche** serait de considérer l'aménagement comme une compétence générant une charge récurrente dont un coût net moyen annuel peut-être déterminé : le déficit moyen annualisé ou coût d'équipement moyen ne pouvant être mis à la charge des acquéreurs des lots. Cette méthode permet une meilleure

approche de la neutralité en général recherchée lors des transferts via le transfert aux Communautés de moyens financiers pour assumer l'aménagement des nouvelles zones à créer.

Cela étant cette méthode présente une limite quant à la capacité financière des communes à supporter « ad vitam aeternam » cette charge alors qu'elle correspond à un aménagement ponctuel.

Une **deuxième approche** consiste à considérer que l'aménagement se finance sur le long terme par le retour fiscal (taxe professionnelle) généré par les opérations.

Cette approche trouve sa légitimité en matière de zones d'activités compte tenu du fait que la communauté bénéficie de la TPU.

C'est cette dernière approche qu'il est proposé de retenir dans le cas **de la ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen et de la ZAE des « Pointes » aux Authieux sur le Port-Saint-Ouen.**

2- La valorisation du transfert de charges relatives à l'entretien et à la gestion des ZAE

• La ZAC « Aubette - Martainville » à Rouen

Il s'agit ici de prendre en compte les charges relatives à la gestion d'espaces publics. Les charges récurrentes suivantes seraient déduites de l'attribution de compensation de la ville de Rouen :

- Les taxes foncières valeur 2008 :

2 631 €

- Coût de débroussaillage et d'entretien :

6 000 €

- Frais de gardiennage:

0 €

Soit un total de charges transférées de

8 631 €

• La ZAE des « Pointes » aux Authieux sur le Port-Saint-Ouen.

Dans le cas du transfert de la ZAE des « Pointes », celle-ci n'avait pas fait l'objet d'aménagements publics ni de commencement d'opération au moment du transfert. Aucune charge d'entretien n'était engagée par la commune. Dès lors, **il n'y a aucun transfert de charges constaté.**

SYNTHESE

Evolution des attributions de compensation des communes concernées

	I - Office du tourisme	II - Aéroport	III - ZAC Aubette Martainville	IV- ZAE Les Pointes
Rouen	- 460 399 € (2009) - 440 573 € (2010 et au-delà)	- 250 000 €	- 8 631 €	
Boos		- 5 000 €		
Bonsecours	- 300 €			
Hautot-sur-Seine	- 40 €			
Saint-Etienne du-Rouvray	- 100 €			
Le Mesnil-Esnard	- 80 €			
Saint-Martin-du-Vivier	- 153 €			
Sotteville-lès-Rouen	- 45 €			
Val de la Haye	- 80 €			
Les Authieux-sur-le-Port- Saint-Ouen				0 €

IV – INFORMATION DE LA CLETC SUR LES MODALITÉS SPÉCIFIQUES DU TRANSFERT DES ZONES D'ACTIVITÉS

**(FONCIER, PATRIMOINE, FINANCEMENT
DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT)**

IV – INFORMATION DE LA CLETC SUR LES MODALITÉS SPÉCIFIQUES DU TRANSFERT DES ZONES D'ACTIVITÉS

Le transfert des ZAC et ZAE fait l'objet juridiquement d'une procédure spécifique qui se pose en marge de la problématique générale du transfert de compétence, notamment parce qu'intervient la notion de valorisation de biens.

Trois étapes sont nécessaires :

- Les délibérations du Conseil communautaire reconnaissant l'intérêt communautaire des ZAE concernées,
- Les délibérations des communes approuvant le rapport de la Commission locale d'évaluation des transferts de charges (CLETC) sur le montant de la charge nette transférée (traité par le chapitre III)
- Les délibérations de la Communauté et des communes portant sur les modalités financières et patrimoniales du transfert de l'opération (uniquement pour les ZAC et ZAE initiées par les communes). Ce point est traité dans ce chapitre IV.

A - DÉLIBÉRATION RECONNAISSANT L'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise est compétente en matière de création, de réalisation et de gestion des ZAC **d'intérêt communautaire** (Article L. 5216-5 CGCT ; Article 2-2 statuts).

Elle doit donc reconnaître l'intérêt communautaire d'une ZAC à la majorité des 2/3 du Conseil Communautaire (Article L. 5216-5 III) préalablement à son transfert.

La ZAE « des Pointes » aux Authieux-sur-le-Port Saint-Ouen a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil du 6 octobre 2008.

La déclaration d'intérêt communautaire de la ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen a ainsi été décidée par délibération du Conseil du 23 mars 2009.

B - LES MODALITÉS FINANCIÈRES ET PATRIMONIALES DE TRANSFERT

1 - Principes généraux

Cette étape n'est nécessaire que dans le cas du transfert d'une ZAC ou d'une ZAE initiée par une commune qui dispose de foncier cessible en l'occurrence pour la ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen et la ZAE des « Pointes » aux Authieux-sur-Le Port Saint-Ouen.

Il résulte des dispositions de l'article L. 5211-17 CGCT que les conditions financières (prix des cessions, mise à disposition...) et patrimoniales (cession des terrains

communaux disponibles, mise à disposition de la voirie et des espaces verts...) du transfert des biens immobiliers de la ZAC seront décidées par **délibérations concordantes du Conseil communautaire et des conseils municipaux des communes membres** se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requises pour la création de l'établissement.

Distinction entre domaine public et privé des communes.

Le CGCT précise que tous les **biens publics** appartenant aux communes et nécessaires à l'exercice des compétences transférées sont a priori mis à la disposition de la Communauté à titre gratuit.

Les biens appartenant au **domaine privé** des communes peuvent être transférés en pleine propriété. Cette cession s'effectue alors à la valeur vénale.

Les biens appartenant au **domaine privé** des communes **situés en ZAC ou ZAE** ont vocation à être transférés en pleine propriété à la Communauté dans la mesure où il s'agit de biens qui ont vocation à être revendus à des tiers.

Dans ce cas, la méthode de valorisation des biens des communes n'est pas définie par le CGCT et libre champ est laissé aux communautés sachant que **l'avis des domaines doit être sollicité**.

Ainsi, en général les terrains nus sont plutôt évalués à la valeur comptable (prix historique) et les terrains aménagés sont plutôt évalués à la valeur vénale (prix du marché). Pour les terrains en cours d'aménagement le prix peut faire l'objet d'une approche par le bilan.

Toutefois, les modalités sont définies par **délibérations concordantes de l'organe délibérant communautaire et des conseils municipaux des communes membres** se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement.

2 - La valorisation des terrains

• La valorisation des terrains de la ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen.

Le foncier est constitué de parcelles du domaine privé dont une majeure partie est dans le domaine privé de la Ville, une petite part est portée pour le compte de la Ville par l'EPFN.

Il est donc proposé ici de racheter les terrains à la Ville selon la valeur comptable c'est-à-dire à la valeur d'achat initiale du terrain (coût historique) majorée des frais de démolition et de portage soit **2 901 557 € TTC** (cf annexe 1)

Les terrains portés par l'EPFN seront rachetés au terme de leur durée de portage pour un montant aujourd'hui estimé à **2,17 millions d'euros**.

Par ailleurs, les procédures foncières en cours (DUP Marais-Marinox, Parcelle LZ 95) seront menées à leur terme par la Ville de Rouen soit jusqu'à fin 2009.

• La valorisation des terrains de la ZAE « des Pointes » aux Authieux sur le Port Saint-Ouen.

La commune avait confié l'intervention foncière dans ce secteur à la SAFER de Haute-Normandie. Dans le cadre de la déclaration d'intérêt communautaire de la zone à vocation artisanale, il a été décidé que le portage des terrains serait repris par l'EPFN pour s'inscrire dans le Programme d'Action Foncière d'Agglomération (**115 514 €** hors frais d'acquisition). La Communauté a pris à sa charge les frais d'acquisition et ceux liés à l'intervention de la SAFER soit **26 582,60 € TTC**.

Par ailleurs, la Communauté a acquis les terrains dont la commune des Authieux-sur-Le Port Saint-Ouen avait la maîtrise foncière, pour un montant de **53 897,60 € TTC** (valeur comptable).

3 - La prise en charge des déficits prévisionnels d'opérations

ZAC « Aubette-Martainville » à Rouen.

A ce stade des études, le bilan prévisionnel de l'opération au Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) de 2008 prévoit un montant de dépenses de **21 916 020 € TTC** dont une enveloppe travaux de **11 731 644 € TTC** et une participation d'équilibre de la collectivité de **11 739 163 €** (cf annexe 2).

Il est proposé que la prise en charge du déficit prévisionnel d'opération soit étudiée en fonction de la vocation de la Zone qui est majoritairement économique mais comporte également un programme de logement représentant 10 à 12% de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) totale à édifier sur la zone. Par ailleurs, il est proposé de tenir compte du fait que l'opération a déjà été initiée par la ville de Rouen qui a notamment apporté les premiers financements.

Les participations déjà versées et celle prévue en 2009 par la ville de Rouen à l'opération, soit **1 450 000 €**, resteraient au bilan sans remboursement par la Communauté dans la mesure où ces sommes correspondent peu ou prou à la part des opérations liées au logement dans le déficit d'opération. A noter que 450 000 euros ont été versés sous forme d'avance. Celle-ci serait transformée comptablement en participation par la ville de Rouen. Ainsi, cette somme constituerait l'apport de la Ville aux opérations de logements HQE. La Communauté supporterait donc le solde du financement de l'opération.

ZAE des « Pointes » aux Authieux sur le Port-Saint-Ouen.

La ZAE des « Pointes », n'avait pas fait l'objet d'un programme d'aménagement public du transfert. L'opération est à 100% à vocation économique. Il est proposé que l'éventuel déficit d'opération soit pris en charge par la Communauté.