

**TRANSFERT OBLIGATOIRE DE LA COMPETENCE EN MATIERE DE GESTION DES
ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE)
VALIDATION DU RAPPORT DE LA COMMISSION LOCALE D'EVALUATION DES
CHARGES TRANSFEREES (CLECT)**

Le présent rapport a pour objet l'approbation du rapport établi par la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) du 23 décembre 2020, dans le cadre du transfert de la compétence en matière de gestion des zones d'activités Economiques (ZAE).

Conformément aux dispositions de la loi NOTRÉ du 07 août 2015, la compétence en matière de gestion des ZAE a été transférée au Territoire de la Côte Ouest (TCO) au 1^{er} janvier 2017. Pour la ville de Le Port, sont concernées :

- les zones industrielles n°2 et 3,
- la zone artisanale,
- la ZAE Belvédère,
- la ZAC Développement 2000,
- le Village artisanal dans la ZAC des Mascareignes 1,
- la ZC Chemin des anglais,
- la ZAE Pierre Brossolette.

Le Code Général des Impôts prévoit la neutralisation des impacts de ce transfert par la mise en place de compensations financières. Celles-ci ont été évaluées par la CLECT sur la base d'un rapport présenté en commission le 23 décembre 2020. Le procès-verbal de cette commission est annexé à la présente note.

Ce dernier doit faire l'objet de délibérations concordantes de la majorité qualifiées des conseils municipaux, ainsi que le prévoit le Code Général des Collectivités Territoriales (article L. 5211-5).

Les principes juridiques qui s'appliquent en matière d'évaluation des charges sont les suivants :

- Les dépenses de fonctionnement non liées à un équipement sont évaluées d'après leur coût réel dans les budgets communaux, lors de l'exercice précédant le transfert de compétences ou d'après leur coût réel, tels qu'actés dans les comptes administratifs.
- Les dépenses liées à des équipements sont calculées sur la base d'un coût moyen annualisé. Ce coût intègre le coût de réalisation ou d'acquisition de l'équipement ou, à défaut, son coût de renouvellement. Il intègre également les dépenses d'entretien et les charges financières.
- Le montant des charges transférées est déduit de l'Attribution de Compensation (AC), sauf en cas de délibération des 2/3 du Conseil communautaire et de chacun des conseils municipaux, auquel cas, la fixation de l'AC est libre.

La majorité des charges liées à la compétence en matière de gestion des ZAE est constituée de charges liées à un équipement (voiries et réseaux divers (VRD) essentiellement). En outre, au vu des dates de réalisations anciennes des zones d'activités, il n'y a pas de charges financières relatives au financement.

En application du Code Général des Impôts, l'évaluation validée par la CLECT applique donc la méthode du « coût moyen annualisé » et intègre les éléments suivants :

- les coûts de renouvellement des investissements publics, c'est-à-dire l'investissement annuel nécessaire au remplacement de l'équipement, à la fin de sa durée de vie théorique (durée d'amortissement) ;
- les charges directes d'entretien courant : espaces verts, réseaux humides ;
- les charges semi-directes et indirectes : fluides, taxes foncières, ressources humaines.

En outre, la CLECT a retenu les principes suivants :

- le coût de renouvellement des investissements publics sera compensé par le versement d'une subvention d'investissement annuelle des communes concernées, au TCO ;
- les charges directes d'entretien courant, les charges semi-directes et les charges indirectes viennent en réduction de l'attribution de compensation versée annuellement par le TCO, aux communes.

Les modalités de calcul des différents coûts et charges, ainsi que leur valorisation sont résumés dans le tableau suivant :

Objet de l'évaluation des coûts	Nature des dépenses	Méthode de calcul du Coût Moyen Annuel	Coût Moyen Annuel
Renouvellement des investissements	Voiries Réseaux humides Réseaux secs Signalisation horizontale Signalisation verticale Mobilier urbain	$\frac{\text{Coût du renouvellement}}{\text{Durée d'amortissement des biens}}$	356 634 €
Charges directes d'entretien courant	Voiries Réseaux humides Réseaux secs Signalisation verticale Espaces verts	$\text{Coût des interventions} \times \text{Nombre d'interventions annuelles}$	356 532 €
Charges directes semi- et indirectes	Ressources humaines supplémentaires nécessaires à la gestion des zones transférées	En fonction de la surface des espaces publics dans chaque zone	110 492 €
	Fluides (eau, électricité)	Dépenses réelles constatées et ou extrapolation des dépenses réalisées par le TCO depuis le 01/01/2017	
	Taxes foncières bâties et non bâties	Pour les parcelles économiques nues et les ateliers économiques concernés par le transfert	
Total :			823 658 €

Ainsi, le transfert obligatoire de la compétence en matière de gestion des ZAE au TCO, issu de la loi NOTRÉ du 07 août 2015, se traduit financièrement pour la Ville par :

- une diminution de son attribution de compensation à hauteur de 467 024 €, au titre des charges directes de gestion courante d'une part et des charges semi-directes et indirectes, d'autre part ;
- le versement, chaque année, au TCO d'une subvention d'investissement de 356 634 €, au titre du coût de renouvellement des équipements transférés.

L'entrée en vigueur de ces dispositions se fera à compter de l'exercice 2021.

Pour la période allant de 2017 (année du transfert de la compétence dans le cadre de la loi NOTRÉ) à 2020, la CLECT retient le principe d'un ajustement de l'AC, sur la base des dépenses nettes effectivement réalisées. Les dépenses à prendre en compte concernent les dépenses de gestion (directes, semi-directes et indirectes) et les dépenses de renouvellement. Les dépenses retenues, en concertation avec le TCO, feront l'objet d'un état de dépenses visé par le Comptable.

Ainsi, en prenant en compte l'ensemble des compétences transférées dans le cadre de la loi NOTRÉ, le montant de l'attribution de compensation versée à la ville de Le Port évolue de la façon suivante :

Montant de l'AC avant les transferts de compétences	Incidence transfert compétence GEMAPI	Incidence transfert ZAE	Montant de l'AC après les transferts de compétences
12 595 044 €	- 159 759 €	- 467 024 €	11 968 261 €

Au regard de ces éléments, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le rapport définitif relatif à l'évaluation des charges transférées au TCO des Zones d'Activités Economiques (ZAE) précédemment communales validé par la CLECT le 23 décembre 2020 ;
- d'autoriser le maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Affaire suivie par la DGA Finances, Pilotage, Performance

Annexe : PV de la CLECT du 23 décembre 2020



TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT-LEU · TROIS-BASSINS · SAINT-PAUL · LE PORT · LA POSSESSION

Le Port, le 11 JAN. 2021

Direction Générale Adjointe
Finances et Evaluation des Politiques
Publiques
Contact: John GANGNANT
Directeur Général Adjoint
Tél: 0262 32.20.55
Nos réf. : 21000025 / JG-MB

**Monsieur Le Maire
de la Commune du Port**
9 Rue Renaudière de Vaux
BP 2004
97821 LE PORT CEDEX

Objet : Compte-rendu de la CLECT « ZAE » du 23/12/2020
PJ : Rapport ZAE



Monsieur Le Maire,

La compétence des zones d'activités économiques (ZAE) a été transférée au TCO, le 1^{er} janvier 2017.

Dès lors que des compétences sont transférées des communes membres vers un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et inversement, le Code Général des Impôts (CGI) prévoit des compensations financières pour en neutraliser l'impact.

Il revient à la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) de procéder à une évaluation des charges afin que l'EPCI et les communes membres puissent déterminer les nouveaux montants des attributions de compensation.

Vous trouverez ci-joint le rapport de la CLECT relatif à l'évaluation des charges transférées liées à la compétence des zones d'activités économiques des communes à l'EPCI, validé le 23 décembre 2020.

Conformément à l'article 1609 nonies C du C.G.I.* « ce rapport est approuvé par délibérations concordantes de la majorité qualifiée des conseils municipaux prévue au premier alinéa du II de l'article L. 5211-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), prises dans **un délai de trois mois** à compter de la transmission du rapport au conseil municipal par le président de la commission ».

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir me transmettre, dès que possible, une copie de la délibération de votre conseil municipal sur cette affaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



La Présidente de la CLECT

Mireille MOREL-COIANIZ



* septième alinéa du IV de l'article 1609 nonies C du CGI

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

**EXTRAIT DE PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMISSION LOCALE
D'ÉVALUATION DES CHARGES TRANSFÉRÉES (CLECT)**

Séance du 23 décembre 2020 à 14h00

Nombre de membres en exercice	: 10
Nombre de présents	: 7
Nombre de représentés	: 3
Nombre d'absents	: 0
Nombre de votants	: 10

L'AN DEUX MILLE VINGT, LE VINGT-TROIS DÉCEMBRE
à 14h00, la Commission Locale des Charges Transférées
s'est réunie salle de réunion du 6^{ème} étage du TCO, après
convocation légale, sous la présidence de **Mme Mireille
MOREL-COIANIZ, Présidente de séance.**

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme CALETY Céline - M. Didier FONTAINE - M. Pierre Henry GUINET - M. Henri HIPPOLYTE -
Mme Annick LE TOULLEC - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme VION Marie Claire –

ÉTAIENT REPRÉSENT(E)S :

M. Philippe FIERVAL procuration à M. Didier FONTAINE
M. Sébastien GUYON procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ
M. Eddie LEBON procuration à Mme Céline CALETY

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

-

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

**COMMISSION LOCALE D'ÉVALUATION DES CHARGES TRANSFÉRÉES (CLECT)
DU 23 DECEMBRE 2020**

AFFAIRE N°3 : Évaluation des charges liées à la compétence des Zones d'Activités Économiques (ZAE)

La présidente de séance expose les dispositions d'évaluation des charges liées à la compétence des zones d'activités économiques (ZAE).

La réunion de ce jour fait suite au report d'une première réunion de la CLECT du 09 décembre 2020.

Lors de cette réunion, il avait été demandé par la commission de réétudier les évaluations du coût de renouvellement, compte-tenu des remarques formulées par les élus.

Une réunion technique a eu lieu avec les DGS et responsables techniques des communes le mercredi 16 décembre.

Cette réunion a permis d'aboutir à de nouvelles évaluations permettant une meilleure soutenabilité financière pour les communes.

Ces évaluations sont valorisées dans le rapport de la CLECT présenté ce jour.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2017, en application de l'article L.5214-16 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le TCO exerce de plein droit en lieu et place des communes membres la compétence « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». Ce transfert entraîne la mise à disposition des biens meubles et immeubles affectés pour l'exercice de cette compétence.

Ce transfert concerne à ce jour 15 ZAE dont 192 parcelles. Il revient à la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) de procéder à une évaluation des charges transférées afin que l'EPCI et ses communes membres puissent déterminer l'ajustement à opérer sur l'attribution de compensation.

Dans le cadre de cette affaire, il convient d'évaluer les charges liées à ce transfert de compétence.

M. LECAMUS de la société IMMERGIS, sur la base d'un diaporama (en annexe de ce procès-verbal), apporte des précisions sur les hypothèses proposés dans le rapport et validés lors de la réunion technique du 16 décembre dernier.

Après cette présentation, les élus de la CLECT proposent d'ajuster les modalités pratiques d'affectation des charges nettes transférées sur l'attribution de compensation :

- Pour les charges directes d'entretien courant et les charges semi-directes et indirectes : en réduction de l'attribution de compensation versée annuellement par le TCO aux communes ;
- Pour le coût de renouvellement des investissements publics : par le versement d'une subvention d'investissement annuelle des communes concernées au TCO.

En outre, sur l'ajustement des AC 2017-2018-2019-2020 au titre des Zones d'Activités transférées sur la base des dépenses effectivement réalisées (état des dépenses visé par l'ordonnateur et le comptable : coûts de renouvellement des investissements, charges directes d'entretien courant, charges semi-directes et indirectes), une concertation sera réalisée avec les services des communes sur les dépenses retenues.

* *
*

RAPPORT DÉFINITIF RELATIF À L'ÉVALUATION DES CHARGES LIÉES À LA COMPÉTENCE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE), VALIDÉ PAR LA CLECT DU 23 DÉCEMBRE 2020, EST LE SUIVANT :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, en application de l'article L.5214-16 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le TCO exerce de plein droit en lieu et place des communes membres la compétence « création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». Ce transfert entraîne la mise à disposition des biens meubles et immeubles affectés pour l'exercice de cette compétence.

La CLECT est sollicitée pour évaluer les charges liées à ce transfert de compétence.

Le présent rapport a pour objet de présenter l'évaluation des charges liées au transfert au TCO de 15 zones d'activités économiques précédemment communales.

I- Méthodologie d'évaluation des charges transférées

1. La base juridique

Il s'agit d'évaluer les coûts de gestion qui étaient à la charge des communes ainsi que le coût de renouvellement des équipements transférés (voirie, éclairage public,...).

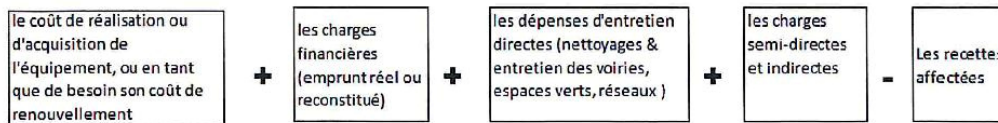
Les dépenses de fonctionnement, non liées à un équipement, sont évaluées d'après leur coût réel dans les budgets communaux lors de l'exercice précédant le transfert de compétences ou d'après leur coût réel dans les comptes administratifs des exercices précédents ce transfert. Dans ce dernier cas, la période de référence est déterminée par la CLECT.

Les dépenses liées à des équipements concernant les compétences transférées sont calculées sur la base d'un coût moyen annualisé. Ce coût intègre le coût de réalisation ou d'acquisition de l'équipement ou, en tant que de besoin, son coût de renouvellement. Il intègre également les charges financières et les dépenses d'entretien. L'ensemble de ces dépenses est pris en compte pour une durée normale d'utilisation et ramené à une seule année.

Le coût des dépenses transférées est réduit, le cas échéant, des ressources afférentes à ces charges.

Le calcul est effectué sur la base d'un coût moyen annualisé.

Le coût intègre :



2. La base de travail proposée

La CLECT du 07 mai 2019 a analysé un premier rapport relatif à l'évaluation des charges transférées au titre des Zones d'Activités Economiques (ZAE).

Les membres de la CLECT ont proposé de reporter l'affaire afin d'apprécier le niveau pertinent de la dotation de renouvellement. Les élus de la commission ont souhaité attendre les conclusions de l'étude d'investissement sur les ZA qui était en cours. Le niveau des charges transférées liées à la compétence des zones d'activités économiques serait alors fixé de manière définitive à partir de 2020 (au réel de 2017 à 2019) sur la base de ce document.

La CLECT du 09 décembre 2020 a repris comme base pour l'évaluation des charges transférées des ZAE, les conclusions de la prestation réalisée par le CABINET IMMERGIS (études de pré-programmation opérationnelles pour le plan pluriannuel des investissements des ZAE du territoire).

La mission en cause avait pour objectif :

- D'établir un support à l'évaluation des charges dans le cadre des travaux de la CLECT ;
- De définir un programme pluriannuel de fonctionnement et d'investissement ;
- De mettre en place un programme d'aménagement.

Le diagnostic réalisé a mis en exergue quatre types de coûts :

- **Coûts d'entretien** : coûts annuels d'intervention sur les équipements. Ces coûts sont liés à une fréquence d'intervention ;
- **Coûts de renouvellement** : investissements annuels nécessaires au remplacement de l'équipement à la fin de sa durée de vie théorique ;
- **Coûts de remise en état** : coûts de remplacement d'un équipement qui présente un défaut significatif afin de le remettre dans son état d'origine ;
- **Coûts liés à l'exercice de la compétence** : nombre des ETP et moyens matériels pour la gestion de ces zones d'activités.

Suite à ce diagnostic le TCO a mis en place un **programme pluriannuel d'investissement des zones d'activités (annexe n°1)**.

Dans le cadre de l'évaluation des charges transférées des zones d'activité du territoire Ouest, les coûts suivants sont retenus :

- Les coûts de renouvellement des investissements publics ;
- Les charges directes entretien courant ;
- Les charges semi-directes et indirectes.

Au vu des dates de construction de ces zones d'activités, il n'y a pas de charges financières relatives au financement.

Lors de la CLECT du 09 décembre 2020, il a été demandé par la commission de réétudier les évaluations du coût de renouvellement, compte-tenu des remarques formulées par les élus.

L'objectif était de présenter de nouvelles évaluations présentant une meilleure soutenabilité financière pour les communes.

Suite à la réunion technique du mercredi 16 décembre 2020, réunissant les DGS et les services techniques des quatre communes concernées, quatre hypothèses ont été intégrées :

- **Hypothèse 1** : révision de la hiérarchisation des voiries en simplifiant en une seule catégorie, celle de la desserte qui propose une durée de vie de 25 ans pour le revêtement et 50 ans en structure. Toute la voirie de ZAE est ainsi classée en desserte ;
- **Hypothèse 2** : en plus du classement unifié en desserte qui prévoit une durée de vie de 25 ans pour le revêtement et 50 ans en structure, il a été proposé :
 - De rallonger la durée de vie des voiries : à 30 ans en chaussée et 60 ans en structure (*pour rappel le M14 évoque un durée d'amortissement de la voirie sur 30 ans*) ;
 - De supprimer la provision liée à la Maitrise d'œuvre.
- **Hypothèse 3** : supprimer la part coût de renouvellement relative à l'eau pluviale urbaine (EPU). Cette charge sera traitée de manière spécifique, pour l'ensemble du territoire, dans le cadre d'une CLECT « Eau pluviale urbaine » à organiser d'ici le 30 septembre 2021. Le transfert de la compétence EPU des communes au TCO est intervenu le 1^{er} janvier 2020.
- **Hypothèse 4** : application d'une déduction de FCTVA net, sur le coût de renouvellement, qui est considéré comme de l'investissement.
Le taux de FCTVA actuel est : 16,404%. La déduction s'établit à 7,904% (16,404% - 8,5%).

1. Le coût de renouvellement et les dépenses d'entretien directes

La majorité des charges liées à la compétence ZAE sont des charges liées à un équipement (VRD essentiellement).

En application du Code Général des Impôts, c'est donc la méthode du **Coût Moyen Annualisé (CMA)** qui va être appliquée pour évaluer les charges transférées par les communes.

Le coût moyen annualisé intègre :

- Le coût de réalisation ou d'acquisition de l'équipement ou, en tant que de besoin, son coût de renouvellement ;
- Les charges financières générées par les emprunts (affectés à la réalisation de la ZAE ou reconstitués) ;
- Les dépenses d'entretien et de gestion de la zone (entretien des voiries et autres VRD, consommations en eau et électricité...);
- Les recettes afférentes à la zone (redevances d'occupation...).

L'ensemble de ces dépenses est pris en compte sur une durée normale d'utilisation et ramenée à une seule année.

Le CMA des équipements composant la ZAE est estimé en fonction de :

- La détermination de la durée d'utilisation des équipements ;
- L'appréciation des coûts (et des recettes) de chacun des équipements constituant la ZAE.

a) Le diagnostic réalisé

Un inventaire des équipements a été réalisé en premier lieu : chaussées & abords, espaces verts, réseaux secs & humides, éclairage public, signalisation horizontale et verticale, bassin de rétention et mobilier urbain.

Ensuite, il a été procédé à une caractérisation de la voirie : la chaussée (longueur, surface, revêtement), les dépendances : largeur, surface, revêtement, les bordures-caniveaux (longueur, type, état) et les zones de stationnement.

Enfin, une évaluation de l'état des chaussées et des équipements a été menée : localisation des dégradations et calcul de notes d'état (surface et structure).

Cette procédure a pu déboucher sur une estimation des coûts : fonctionnement (exploitation), investissement (remise à niveau) et renouvellement (amortissement).

b) Les coûts

Deux types de coûts ont été évalués : **les coûts d'entretien** et **les coûts de renouvellement** :

Les fréquences d'intervention sont calculées sur une base annuelle.

Le tableau présenté en **annexe n°2** illustre les correspondances entre les fréquences indiquées dans les fiches par ZAE et le nombre d'intervention annuelle correspondant. Les fréquences sont aussi utilisées pour ramener à un coût annuel, le remplacement/amortissement d'un équipement.

Les durées de vie théorique utilisée sont les suivantes :

- Chaussée : 25 à 50 ans selon hiérarchisation et revêtement ;
- Signalisation Verticale : 10 ans ;
- Signalisation horizontale : 5 ans ;
- Mobilier : 15 ans ;
- Eclairage Public : 20 ans.

Les fréquences et coûts d'entretien retenus sont présentés en **annexe n°3**.

Les fréquences et coûts de renouvellement retenus sont présentés en **annexe n°4**.

2. Les dépenses semi-directes et indirectes

Ces dépenses concernent :

- **Les fluides** : les dépenses en eau et électricité correspondant aux dépenses réelles que les communes ont pu communiquer et, pour certaines zones, elles sont une extrapolation des dépenses réalisées par le TCO depuis le 1^{er} janvier 2017 (transfert des compteurs EDF) ;
- **Les taxes foncières** bâties et non bâties relatives aux parcelles économiques nues et les ateliers concernés par le transfert ;
- **Les charges de ressources humaines et des services transversaux.**

Un premier travail de recensement des ressources avait été effectué par les services communaux. Cependant, les données récoltées se sont avérées généralement incomplètes et difficiles à reconstituer (par exemple : agents ayant changé de poste ou agents des services techniques non comptabilisés).

Parallèlement, la collectivité ayant déjà en charge la création et la gestion de l'économie, ces missions étaient déjà constituées en interne (direction économie, services techniques et services financiers, juridiques et autres supports) pour gérer les 4 zones d'activités économiques « existantes ».

La méthode a été de calculer les ressources supplémentaires nécessaires à la gestion des 15 « nouvelles » zones. Ainsi un renforcement de trois ETP (équivalents temps plein) a été retenu : 2 agents de catégories B et 1 de catégorie A.

Le ratio a été calculé en rapport à la surface des espaces publics. Cette base de calcul a été la plus pertinente, comparée à un ratio basé sur le nombre de zones ou sur la surface totale de chaque zone.

3. Les recettes affectées

Le législateur prévoit de déduire du coût des dépenses transférées les ressources afférentes à ces charges. Les recettes transférées au TCO sont celles liées aux contrats sur les biens (baux, convention pour les ateliers relais).

Les seules recettes évaluées sont celles des loyers de la zone d'activités de Cambaie (commune de St-Paul) retenues à hauteur de 358 000 €.

II- L'évaluation des charges par commune proposée par la CLECT

1. Commune de Saint-Paul

Pour la commune de St-Paul, les quatre ZA concernées sont :

- ZA Cambaie ;
- ZA Cambaie (Ateliers relais) ;
- Lotissement artisanal de Plateau Caillou ;
- ZC Savanna ;
- Village artisanal de l'Eperon.

a) Coût de renouvellement des investissements publics

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
SAINT-PAUL	ZA Cambaie	59 361	0
SAINT-PAUL	ZA Cambaie (Ateliers relais)	34 536	0
SAINT-PAUL	Lotissement Artisanal de Plateau Caillou	3 202	0
SAINT-PAUL	ZC Savanna	21 016	0
SAINT-PAUL	Village Artisanal de l'Eperon	14 888	0
Saint-Paul - Total		133 002	0

b) Charges directes entretien courant

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
SAINT-PAUL	ZA Cambaie	75 725	81 353
SAINT-PAUL	ZA Cambaie (Ateliers relais)	7 500	
SAINT-PAUL	Lotissement Artisanal de Plateau Caillou	2 698	10 250
SAINT-PAUL	ZC Savanna	22 986	58 578
SAINT-PAUL	Village Artisanal de l'Eperon	15 990	6 620
Saint-Paul - Total		124 899	156 801

c) Charges semi-directes et indirectes

COMMUNE	Nom ZAE	Proposition de la commune		
		Coûts fluides	Taxes foncières (bâtie et non bâtie)	Coûts RH
SAINT-PAUL	ZA Cambaie	3 018	30 651	150 691
SAINT-PAUL	Lotissement Artisanal de Plateau Caillou	614		
SAINT-PAUL	ZC Savanna	3 888		
SAINT-PAUL	Village Artisanal de l'Eperon	1 381		
Saint-Paul - Sous- Total		8 901	30 651	150 691
Saint-Paul - Total			190 243	

d) Synthèse

	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
Coût de renouvellement des investissements publics	133 002	-
Charges directes entretien courant	124 899	156 802
Charges semi-directes et indirectes *		190 243
TOTAL	448 145	347 045

* Proposition de la commune retenue

Sur les charges nettes transférées des ZA, il est validé un montant de **448 145 €** (hors recettes des loyers : 358 000 €, moyenne sur 3 ans), **90 145 €** (avec recettes des loyers : 358 000 €, moyenne sur 3 ans).

2. Commune Le Port

Pour la commune du Port, les sept ZA concernées sont :

- Zones industrielles n°2 et 3 ;
- Zone artisanale ;
- ZAE Belvédère ;
- ZAE développement 2000 ;
- Village artisanal Mascareignes 1 ;
- ZC chemin des anglais ;
- ZAE Pierre Brossolette.

a) Coût de renouvellement des investissements publics

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
LE PORT	Zones industrielles n°2 et n°3	110 299	0
LE PORT	Zone artisanale	37 178	0
LE PORT	ZAE Belvédère	20 090	0
LE PORT	ZAE développement 2 000	150 083	0
LE PORT	Village artisanal Mascareignes 1	8 773	0
LE PORT	ZC chemin des Anglais	21 748	0
LE PORT	ZAE Pierre Brossolette	8 464	0
Le Port - Total		356 634	0

b) Charges directes entretien courant

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
LE PORT	Zones industrielles n°2 et n°3	71 232	350 021
LE PORT	Zone artisanale	28 414	
LE PORT	ZAE Belvédère	22 884	
LE PORT	ZAE développement 2 000	189 164	
LE PORT	Village artisanal Mascareignes 1	12 839	
LE PORT	ZC chemin des Anglais	22 867	
LE PORT	ZAE Pierre Brossolette	9 132	
Le Port - Total		356 532	

c) Charges semi-directes et indirectes

COMMUNE	Nom ZAE	Proposition de la commune		
		Coûts fluides	Taxes foncières (bâtie et non bâtie)	Coûts RH
LE PORT	Zones industrielles n°2 et n°3	5 376	-	81 654
LE PORT	Zone artisanale	1 226	117	
LE PORT	ZAE Belvédère	1 320	241	
LE PORT	ZAE développement 2 000	18 027	126	
LE PORT	Village artisanal Mascareignes 1	754	-	
LE PORT	ZC chemin des Anglais	1 321	-	
LE PORT	ZAE Pierre Brossolette	330	-	
Le Port - Sous-Total		28 354	484	81 654
Le Port - Total		110 492		

d) Synthèse

	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
Coût de renouvellement des investissements publics	356 634	-
Charges directes entretien courant	356 532	350 021
Charges semi-directes et indirectes *	110 492	
TOTAL	823 658	460 513

* Proposition de la commune retenue

Sur les charges nettes transférées des ZA, il est validé un montant de **823 658 €**.

3. Commune de la Possession

Pour la commune de la Possession, les trois ZA concernées sont :

- ZAE Ravine à Marquet ;
- ZA Ravine à Marquet ;
- ZAE Balthazar.

a) Coût de renouvellement des investissements publics

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
LA POSSESSION	ZAE Ravine à Marquet	24 576	0
LA POSSESSION	ZA Ravine à Marquet	16 011	0
LA POSSESSION	ZAE Balthazar	18 761	0
La Possession - Total		59 349	0

b) Charges directes entretien courant

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
LA POSSESSION	ZAE Ravine à Marquet	25 854	15 340
LA POSSESSION	ZA Ravine à Marquet	11 724	22 783
LA POSSESSION	ZAE Balthazar	16 168	10 956
La Possession - Total		53 746	49 079

c) Charges semi-directes et indirectes

COMMUNE	Nom ZAE	Proposition de la commune	
		Coûts fluides	Coûts RH
LA POSSESSION	ZAE Ravine à Marquet	2 600	89 505
LA POSSESSION	ZA Ravine à Marquet	3 000	
LA POSSESSION	ZAE Balthazar	3 200	
La Possession - Sous-Total		8 800	89 505
La Possession - Total		98 305	

d) Synthèse

	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
Coût de renouvellement des investissements publics	59 349	-
Charges directes entretien courant	53 746	49 079
Charges semi-directes et indirectes *	98 305	
TOTAL	211 399	147 384

* Proposition de la commune retenue

Sur les charges nettes transférées des ZA, il est validé un montant de **211 399 €**.

4. Commune de Saint-Leu

Pour la commune de St-Leu, la zone d'activité concernée est :

- ZA Pointe des châteaux.

a) Coût de renouvellement des investissements publics

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
SAINT-LEU	ZA Pointe des Châteaux	27 483	0
Saint-Leu - Total		27 483	0

b) Charges directes entretien courant

COMMUNE	Nom ZAE	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
SAINT-LEU	ZA Pointe des Châteaux	31 099	45 429
Saint-Leu - Total		31 099	45 429

c) Charges semi-directes et indirectes

COMMUNE	Nom ZAE	Coûts fluides	Coûts RH
SAINT-LEU	ZA Pointe des Châteaux	1 535	30 738
Saint-Leu - Total		32 273	

d) Synthèse

	Propositions IMMERGIS	Propositions de la commune
Coût de renouvellement des investissements publics	27 483	-
Charges directes entretien courant	31 099	45 429
Charges semi-directes et indirectes *	32 273	
TOTAL	90 855	77 702

* Proposition de la commune retenue

Sur les charges nettes transférées des ZA, il est validé un montant de **90 855 €**.

* *
*

Synthèse :

	Commune de Saint-Paul	Commune du Port	Commune de la Possession	Commune de Saint-Leu	Total
a) Coût de renouvellement des investissements publics	133 002	356 634	59 349	27 483	576 468
Sous total (a)	133 002	356 634	59 349	27 483	576 468
b) Charges directes entretien courant	124 899	356 532	53 746	31 099	566 276
c) Charges semi-directes et indirectes	190 243	110 492	98 305	32 273	431 313
Recettes (loyers)	-358 000	-	-	-	-358 000
Sous-total (b) (c)	-42 857	467 024	152 051	63 372	639 589
TOTAL NET	90 145	823 658	211 399	90 855	1 216 057

La présente CLECT ne valorise pas les éléments relatifs au transfert du Port de St Gilles les Bains. Ce transfert fera l'objet de travaux ultérieurs.

Il est demandé à la CLECT de :

- **VALIDER** l'évaluation des charges nettes transférées liées à la compétence des zones d'activités économiques à **1 216 057 €** avec un impact financier annuel, à partir de 2021, comme suit :

⇒ **Versement d'une subvention d'investissement annuelle « attribution de compensation d'investissement »** suite au transfert de compétences (volet a) coût de renouvellement des investissements publics) :

	Subvention d'investissement annuel
Saint Paul	133 002
Le Port	356 634
La Possession	59 349
Saint Leu	27 483
Trois Bassins	-
TOTAL	576 468

⇒ **Les attributions de compensation** (volets b) charges directes d'entretien courant et c) charges semi-directes et indirectes) :

	AC après GEMAPI (a)	Impact ZA (b)	AC après impact GEMAPI et ZA = (a) - (b)
Saint Paul	5 671 048	- 42 857	5 713 905
Le Port	12 435 285	467 024	11 968 261
La Possession	635 485	152 051	483 434
Saint Leu	337 515	63 372	274 143
Trois Bassins	20 475	-	20 475
TOTAL	19 099 808	639 589	18 460 219

- **VALIDER** le principe d'un **ajustement des AC 2017-2018-2019-2020 au titre des Zones d'Activités transférées sur la base des dépenses nettes effectivement réalisées** (état des dépenses et des recettes éventuelles visé par l'ordonnateur et le comptable (coûts de renouvellement des investissements, charges directes d'entretien courant, charges semi-directes et indirectes)). Les données seront arrêtées après concertation avec les services des communes concernées.

Annexe 1 : PPI

Intitulé de l'AP	Montant de l'AP	Montant des CP						
		CP 2021	CP 2022	CP 2023	CP 2024	CP 2025	CP 2026	CP 2027
Remise en état et requalification des zones d'activités du TCO	26 619 825	728 436	4 082 748	7 190 348	7 972 126	5 398 013	702 154	546 000
TOTAL	26 619 825	728 436	4 082 748	7 190 348	7 972 126	5 398 013	702 154	546 000

Intitulé de l'AP	Montant de l'AP	PLAN DE FINANCEMENT		
		Subventions	Fonds propres	TOTAL
Remise en état et requalification des zones d'activités du TCO	26 619 825	13 500 000	13 119 825	26 619 825
TOTAL	26 619 825	13 500 000	13 119 825	26 619 825

DÉTAIL DES OPÉRATIONS PAR COMMUNE

COMMUNE	Nom ZAE	Total TTC
LE PORT	Zones Industrielles n2 et n3	5 649 405
LE PORT	Zone Artisanale	2 948 343
LE PORT	ZAE Belvédère	275 054
LE PORT	ZAE Développement 2000	5 388 355
LE PORT	Village Artisanal Mascareignes 1	172 200
LE PORT	ZC Chemin des Anglais	581 818
LE PORT	ZAE Pierre Brossolette	266 400
Le Port - TOTAL		15 281 575
LA POSSESSION	ZAE Ravine à Marquet	424 667
LA POSSESSION	ZA Ravine à Marquet	418 225
LA POSSESSION	ZAE Balthazar	1 001 300
La Possession - Total		1 844 192
SAINT-PAUL	ZA Cambaie	6 168 388
SAINT-PAUL	ZA Cambaie (Ateliers relais)	457 200
SAINT-PAUL	Lotissement Artisanal de Plateau Caillou	181 700
SAINT-PAUL	ZC Savanna	243 920
SAINT-PAUL	Village Artisanal de l'Eperon	172 100
Saint-Paul - Total		7 223 308
SAINT-LEU	ZA Pointe des Châteaux	2 270 750
Saint-Leu - Total		2 270 750
TOTAUX		26 619 825

ZOOM : RETOUR SUR INVESTISSEMENT POUR LE TERRITOIRE

Commune de	Coût de renouvellement des investissements publics (CLECT)		PPI 2021-2027 (b)	RETOUR SUR INVESTISSEMENT (b)-(a)
	/an	Projection sur 7 ans (a)		
Saint-Paul	133 002	931 014	7 223 308	6 292 294
Port	356 634	2 496 438	15 281 575	12 785 137
La Possession	59 349	415 443	1 844 192	1 428 749
Saint-Leu	27 483	192 381	2 270 750	2 078 369
Total	576 468	4 035 276	26 619 825	22 584 549

Annexe 2 : Les fréquences d'intervention

Fréquence d'intervention	Description
12	12 fois par an
5	5 fois par an
1	Tous les ans
0,5	Tous les 2 ans
0,2	Tous les 5 ans
0,1	Tous les 10 ans
0,050	Tous les 20 ans
0,033	Tous les 30 ans
0,025	Tous les 40 ans

Annexe 3 : Les fréquences et coûts d'entretien retenus

Espaces verts

Objets	Unité	Prix entretien	Fréquence
Plantation	m ²	5	4
Pelouse	m ²	0.26	6
Arbuste	m ²	20	1
Accotement enherbe	m ²	0.26	6
Désherbage thermique	m ²	0.36	2
Grand élagage	u	250	0.25
Petit élagage	u	100	0.5

Réseaux humides

Objets	Unité	Prix d'entretien	Fréquence
Canalisation curage	u	8	0.25
Fosse fauche	m ²	1.1	1
Fosse curage	ml	1.6	1
Buse	u	20	1
Buse curage	u	11	1
Caniveau curage	ml	0.15	1
Avaloir curage	u	110	0.25
Fosse maçonné	ml	6	1
Borne incendie	u	350	1
Bassin curage	m ²	0.31	1

Voirie

Type	unité	Prix d'entretien	Fréquence
Petit entretien *	m ²	0.2	1
Balayage manuel	m ²	0.06	6
Désinfection/Dératisation/Désinsectisation	ml	3	1
Balayeuse mécanique	m ²	0.05	4
Vidage corbeille	u	1.13	52

* Patrouillage, rebouchage de nid de poule, recèlement de bordure

Réseaux secs

Objets	Unité	Prix entretien	Fréquence
Candélabre *	u	108.75	1
Console *	u	108.75	1
Consommation des dispositifs	u	Coût hors entretien au réel	1

* Les coûts représentent l'audit des installations, l'entretien, la vérification des armoires et les contrôles réglementaire

Signalisation verticale

Objets	Unité	Prix entretien	Fréquence
Support de signalisation *	u	10	1
Panneau de police	u	0	0
Panneau directionnel	u	0	0

* Nous appliquons un coût d'entretien uniquement aux supports et non aux lames car un support peut comporter plusieurs lames

Annexe 4 : Les fréquences et coûts de renouvellement retenus

Mobilier urbain

Objets	Unité	Prix de renouvellement	Fréquence
Borne	u	165	0.07
Potelet	u	180	0.07
Barrières	u	209	0.07
Banc	u	590	0.07
Arceaux	u	205	0.07
Arceaux velo	u	47.5	0.07
Arceaux de protection	u	185	0.07
Corbeille	u	200	0.07

Signalisation Horizontale

Objets	Unité	Prix de renouvellement	Fréquence
Ligne longitudinale	ml	3	0.2
Cédez le passage	ml	8	0.2
Stop	ml	8	0.2
Fleche	u	15	0.2
Logo-texte	u	100	0.2
Zébra	m2	47	0.2
Ilot marque	m2	22	0.2
Passage piéton	m2	15	0.2
Dent de requin	u	12	0.2

Signalisation verticale

Objets	Unité	Prix de renouvellement	Fréquence
Support de signalisation	u	100	0.1
Panneau de police	u	250	0.1
Panneau directionnel	u	300	0.1
Signalétique ZAE	u	285	0.1
Balise	u	125	0.1

Voirie

Type	unité	Prix de renouvellement	Fréquence
Catégorie Distribution - Renouvellement de la surface. BB	m ²	33	0.05
Catégorie Distribution - Renouvellement de la structure. BB	m ²	58	0.025
Catégorie Desserte - Renouvellement de la surface. BB	m ²	30	0.04
Catégorie Desserte - Renouvellement de la structure. BB	m ²	41	0.02
Catégorie Desserte - Renouvellement de la surface. ES	m ²	9	0.04
Catégorie Desserte - Renouvellement de la structure. ES	m ²	35	0.02
Trottoir	m ²	52	0.033
Accotement	m ²	27	0.033
Ilot	m ²	45	0.033
Bordure (T,A,P,I,...)	ml	50	0.05
Caniveau double pente (CC)	ml	45	0.05
Bordure et caniveau simple pente (T_CS, A_CS...)	ml	85	0.05

Réseaux humides

Objets	Unité	Prix de renouvellement	Fréquence
Canalisation	ml	300	0.02
Poteau incendie	u	2500	0.05

Réseaux secs

Objets	Unité	Prix de renouvellement	Fréquence
Candélabre	u	1900	0.05
Console	u	500	0.05

Avis de la CLECT : **Avis favorable** **Avis défavorable** **Ajournée****Orientation/préconisation :**

La Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées réunie le 23 décembre 2020, a validé, à l'unanimité, l'évaluation des charges nettes transférées liées à la compétence des zones d'activités économiques à **1 216 057 €** :

	Commune de Saint-Paul	Commune du Port	Commune de la Possession	Commune de Saint-Leu	Total
a) Coût de renouvellement des investissements publics	133 002	356 634	59 349	27 483	576 468
Sous total (a)	133 002	356 634	59 349	27 483	576 468
b) Charges directes entretien courant	124 899	356 532	53 746	31 099	566 276
c) Charges semi-directes et indirectes	190 243	110 492	98 305	32 273	431 313
Recettes (loyers)	-358 000	-	-	-	-358 000
Sous-total (b) (c)	-42 857	467 024	152 051	63 372	639 589
TOTAL NET	90 145	823 658	211 399	90 855	1 216 057

L'impact annuel, à partir de 2021 pour les communes est établi comme suit :

⇒ **Versement d'une subvention d'investissement annuelle « attribution de compensation d'investissement » suite au transfert de compétences (volet a) coût de renouvellement des investissements publics) :**

	Subvention d'investissement annuel
Saint Paul	133 002
Le Port	356 634
La Possession	59 349
Saint Leu	27 483
Trois Bassins	-
TOTAL	576 468

⇒ **Ajustement des attributions de compensation (volets b) charges directes d'entretien courant et c) charges semi-directes et indirectes) :**

	AC après GEMAPI (a)	Impact ZA (b)	AC après impact GEMAPI et ZA = (a) - (b)
Saint Paul	5 671 048	- 42 857	5 713 905
Le Port	12 435 285	467 024	11 968 261
La Possession	635 485	152 051	483 434
Saint Leu	337 515	63 372	274 143
Trois Bassins	20 475	-	20 475
TOTAL	19 099 808	639 589	18 460 219

- Pour les années 2017-2018-2019-2020, l'ajustement des attributions de compensation au titre des Zones d'Activités transférées se fera sur la base des dépenses nettes effectivement réalisées (état des dépenses et des recettes éventuelles visé par l'ordonnateur et le comptable (coûts de renouvellement des investissements, charges directes d'entretien courant, charges semi-directes et indirectes)). Les données seront arrêtées après concertation avec les services des communes concernées.

Fait à Le Port, Le 11 JAN. 2021

La Présidente de séance



Mireille MOREL-COIANIZ