

**Vincent PIERRARD
Samuel CAILLAT**

Communauté de communes des Savanes

Mission d'accompagnement au transfert de la compétence
« Zones d'activités économiques »

Projet de rapport de CLECT



SOMMAIRE

- 1. OBJECTIFS DE LA CLECT**
- 2. RAPPELS ET ETATS DES LIEUX DES ZAE**
- 3. DEFINITION DES CONDITIONS FINANCIERES,
PATRIMONIALES ET JURIDIQUES DU TRANSFERT**
- 4. EVALUATION DES CHARGES A TRANSFERER**



SOMMAIRE

- 1. OBJECTIFS DE LA CLECT**
- 2. RAPPELS ET ETATS DES LIEUX DES ZAE**
- 3. DEFINITION DES CONDITIONS FINANCIERES,
PATRIMONIALES ET JURIDIQUES DU TRANSFERT**
- 4. EVALUATION DES CHARGES A TRANSFERER**



Objectifs de la CLECT

- ◆ La CLECT a pour rôle de chiffrer le coût du transfert des zones d'activités des communes vers la CC des Savanes.
- ◆ Cette commission vient en conclusion des travaux d'évaluation des charges représentées par ces ZAE, que ce soit en fonctionnement comme en investissement.
- ◆ L'objectif de la CLECT est donc de neutraliser pour les communes comme pour la Communauté de Communes le coût du transfert de la compétence « Zones d'Activité Economique ».



SOMMAIRE

- 1. OBJECTIFS DE LA CLECT**
- 2. RAPPELS ET ETATS DES LIEUX DES ZAE**
- 3. DEFINITION DES CONDITIONS FINANCIERES,
PATRIMONIALES ET JURIDIQUES DU TRANSFERT**
- 4. EVALUATION DES CHARGES A TRANSFERER**



Rappels et états des lieux des ZAE

- ◆ Par **délibération en date du 29 août 2019**, le Conseil Communautaire a identifié 5 ZAE à transférer des communes à la CC
 - ZAE de Pariacabo à Kourou
 - ZAE de Cabalou à Kourou
 - ZAE des Amériques à Kourou
 - ZAE Entrée Sud à Sinnamary
 - ZAE de Bourg Est à Iracoubo

- ◆ **Le Conseil Communautaire a également défini, en annexe de cette délibération, les périmètres de ces ZAE.** Ces derniers seront rappelés dans les slides suivants pour chaque zone.



Rappels et états des lieux des ZAE

- ◆ Rappel des superficies inscrites en annexe de la délibération du 29 août 2019 pour les 5 zones (en lien avec notre diagnostic urbanistique et technique)

Commune	Intitulé de la ZAE	Surface (en ha)
Kourou	Pariacabo	116,1 ha
Kourou	Cabalou	8,8 ha
Kourou	Amériques	3,4 ha
Sinnamary	Entrée Sud	26,6 ha
Iracoubo	Entrée de bourg Est	8,3 ha



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Pariacabo (Kourou)

Caractéristiques générales (Périmètre, vocation, foncier...)

Zone à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, qui s'étend sur 116,1 ha, localisée entre la ville de Kourou et la N1, en position de porte d'entrée sur la ville ; elle est desservie et traversée par deux axes majeurs : la N1 et l'avenue de Pariacabo.

Zone initiée par le CNES le long de la N1, en accompagnement des premières infrastructures portuaires et industrielles. Deux phases d'extension successives vers l'Est ont été réalisées par la SIMKO.

8,6 ha de réserves foncières sont recensées sans projet imminent. Par ailleurs, on recense 5,8 ha de foncier commercialisable à ce jour.

Propriétaire du foncier	Foncier commercialisable en ha	Réserve foncière en ha
Commune	/	2,4
Privé	4,0	/
Etat	1,8	6,2

Contexte urbanistique

- **Zone partiellement classée dans le PLU arrêté le 04-07-2018 en zone Ui** correspondant à des espaces urbanisés à vocation économique, **en zone 1AUi** correspondant à des secteurs d'extension ou de création d'espaces à vocation économique industrielle, artisanale ou logistique, et **en zone N** correspondant aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers
- **La partie Sud-Est de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Société Anonyme de Raffinage des Antilles (SARA) et par le Plan de prévention des risques naturels littoraux de Kourou**
- **L'extrémité Sud de la zone et son extension Nord-Ouest sont concernées par un risque « faible à moyen » d'inondation, selon les dispositions du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de Kourou**
- **Le Nord-Ouest de la zone est inclus dans le vaste périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN) « ZAC II Kourou » (environ 16 ha compris dans les 293 ha de l'emprise globale de l'OIN)**



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Pariacabo (Kourou)

Types d'équipements de la ZAE		Linéaire / Surface / Nombre	Observations / remarques
Voirie communale	Longueur (ml)	3 200 ml	Se rajoutent : 1200 ml de voie domaine public de l'Etat, 400 ml de voie domaine privé de l'Etat (CNES), 500 ml de voie privée (SIMKO)
	Emprise de la chaussée (m ²)	20 600 m ²	
Trottoirs	Longueur (ml)	6 650 ml	Dont 250 ml de piste cyclable
	Surface (m ²)	13 800 m ²	Dont 1 000 m ² de piste cyclable en enrobé L'ensemble des trottoirs sont enherbés
Bordures	Longueur (ml)	250 ml	Bordures séparant la piste cyclable du trafic automobile av. Pariacabo
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	53	
Espaces verts publics	Surface (m ²)	14 000 m ²	Comprenant les accotements av. Pariacabo et les enherbements accompagnant les fossés
Canaux/fossés	Longueur (ml)	6 800 ml	
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes	non renseigné	
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone	2	
Signalisation horizontale	Surface (m ²)	170 m ²	130 m ² marquage au sol route, 40 m ² piste cyclable
Autres		1 point d'apport volontaire des déchets ménagers + 1 borne verre/emballages	



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Cabalou (Kourou)

Caractéristiques générales (Périmètre, vocation, foncier...)

Zone principalement à vocation artisanale et tertiaire qui s'étend sur une superficie de 8,8 ha ; elle est située à proximité du vieux bourg de Kourou, secteur attractif sur un plan économique, et est desservie par un axe de communication important l'avenue de Pariacabo. Elle présente par ailleurs la particularité d'accueillir plusieurs lieux de culte (4 ont été recensés).

Zone Cabalou créée dans le cadre de la « ZAC I de Kourou » en 1987 et aménagée par la SIMKO. Zone occupée à 100% mais présence d'une réserve foncière à l'Ouest inscrite au PLU (2,5 ha appartenant à la commune et à l'Etat). Les voiries, espaces verts ... (compris dans la ZAC) ont été rétrocédés à la commune en 2014.

Propriétaire du foncier	Foncier commercialisable en ha	Réserve foncière en ha
Commune	/	2,0
Etat	/	0,5

Contexte urbanistique

- Zone classée dans le PLU arrêté le 04-07-2018 en **zone UF** correspondant à des espaces économiques englobés ou proche du tissu aggloméré et en **zone 1AUB** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme

⚠ certaines dispositions du règlement de la zone 1AUB du PLU arrêté sont incompatibles avec le projet d'extension de Cabalou (commerce de gros, industrie, entrepôt, bureaux sont interdits dans cette zone au PLU)

- L'extrémité Sud de l'extension de la zone** est concernée par un **risque « faible » d'inondation**, selon les dispositions du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la commune de Kourou



Fiches de synthèse par ZAE ZAE Cabalou (Kourou)

Types d'équipements de la ZAE		Linéaire / Surface / Nombre	Observations / remarques
Voirie communale	Longueur (ml)	1 100 ml	
	Emprise de la chaussée (m ²)	6 500 m ²	Etat du revêtement globalement bon
Trottoirs	Longueur (ml)	2 200 ml	Revêtement mixte : imperméabilisé pour les places de stationnements et les accès aux propriétés, enherbé sur les surfaces restantes
	Surface (m ²)	8 200 m ²	
Bordures	Longueur (ml)	2 070 ml	
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	23	Etat global moyen
Espaces verts publics	Surface (m ²)	néant	Les espaces verts se confondent avec les surfaces enherbées des trottoirs
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes	2	Dont une en périphérie immédiate de la ZAE (av. de Pariacabo)
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone	non renseigné	
Signalisation horizontale	Surface (m ²)	néant	
Autres		1 point d'apport volontaire des déchets ménagers + 1 borne verre/emballage	



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Amériques (Kourou)

Caractéristiques générales (Périmètre, vocation, foncier...)

Zone principalement à vocation commerciale et tertiaire qui s'étend sur une superficie de 3,4 ha ; elle est localisée dans un secteur qui constitue l'entrée de ville principale de Kourou, en bordure de l'axe majeur qu'est l'avenue de Pariacabo.

Zone Amériques créée dans le cadre de la « ZAC I de Kourou » en 1987 et aménagée par la SIMKO. Les voiries, espaces verts ... (compris dans la ZAC) ont été rétrocédés à la commune en 2014.

Sur un plan foncier, la ZAE dispose d'une **vaste parcelle de foncier privé commercialisable (8530 m²)** représentant 29% du foncier de la zone.

Contexte urbanistique

- Zone classée dans le PLU arrêté le 04-07-2018 en **zone Ub** correspondant à un espace urbanisé principalement récent à vocation résidentielle et acceptant une forme de mixité fonctionnelle
- Les **extrémités Sud et Ouest de la zone** sont concernées par un **risque « faible » d'inondation**, selon les dispositions du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la commune de Kourou

Propriétaire du foncier	Foncier commercialisable en ha	Réserve foncière en ha
Privé	0,9	/



Fiches de synthèse par ZAE ZAE Amériques (Kourou)

Types d'équipements de la ZAE		Linéaire / Surface / Nombre	Observations / remarques
Voirie communale	Longueur (ml)	/	
	Emprise de la chaussée (m ²)	5 900 m ²	Propriété communale, comprenant les voies de desserte interne et les emplacements de stationnement (150 places)
Trottoirs	Longueur (ml)	néant	
	Surface (m ²)	néant	
Bordures	Longueur (ml)	600 ml	
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	13	
Espaces verts publics	Surface (m ²)	600 m ²	
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes	néant	
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone	néant	
Signalisation horizontale	Surface (m ²)	120 m ²	Marquage au sol stationnement
Autres		1 point d'apport volontaire des déchets ménagers + 1 borne verre/emballage	



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Entrée Sud (Sinnamary)

Caractéristiques générales (Périmètre, vocation, foncier...)

Contexte urbanistique

Zone principalement à vocation artisanale et tertiaire qui s'étend sur une superficie de 26,6 ha ; elle est située à l'entrée du bourg de Sinnamary, à proximité d'un carrefour giratoire où se croisent les axes stratégiques N 1 et D 21.

Parc d'activités économiques ayant fait l'objet d'une procédure de ZAC portée par la commune, achevée en mars 2005. **Zone qui comprend un projet d'extension au Sud.**

Sur un plan foncier, la ZAE dispose de :

- 4,0 ha de foncier communal commercialisable ;
- 2,1 ha de foncier privé commercialisable ;
- 7,4 ha de réserve foncière communale au Sud de la ZAE qui accueillerait potentiellement un supermarché et une station service (VL et PL).

- Zone classée dans le PLU arrêté en avril 2018 en **zone Uz** destinée à l'accueil des activités économiques établies à l'entrée sud du bourg et en **zone 1AUz** destinée au développement de nouvelles activités en extension de la zone d'activité existante.

Propriétaire du foncier	Foncier commercialisable en ha	Réserve foncière en ha
Commune	4,0	7,4
Privé	2,1	/



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Entrée Sud (Sinnamary)

Types d'équipements de la ZAE		Linéaire / Surface / Nombre	Observations / remarques
Voirie communale	Longueur (ml)	550 ml	
	Emprise de la chaussée (m ²)	3 500 m ²	Revêtement bitumineux d'une épaisseur de 6 cm en très bonne état
Trottoirs	Longueur (ml)	néant	
	Surface (m ²)	néant	
Bordures	Longueur (ml)	néant	
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	26	
Espaces verts publics	Surface (m ²)	3 000 m ²	Enherbement en accompagnement des fossés
Canaux/fossés	Longueur (ml)	900 ml	
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes	1	
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone	2	
Signalisation horizontale	Surface (m ²)	1	



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Entrée de bourg Est (Iracoubo)

Caractéristiques générales (Périmètre, vocation, foncier...)

Zone à vocation mixte qui s'étend sur une superficie de 8,3 ha et qui est localisée à l'entrée du bourg d'Iracoubo en bordure de l'axe stratégique N1. **Elle accueille des activités très diversifiées** avec la présence de deux entreprises (exploitation de carrière de sable, district d'entretien des routes de la DEAL, restaurant), un projet de reprise de la station-service, un permis de construire délivré pour un transporteur.

La commune envisage de diviser une parcelle communale afin de créer plusieurs lots à vocation d'activités. Sur un plan foncier, la ZAE dispose de :

- 7200 m² de foncier communal commercialisable ;
- 690 m² de foncier privé commercialisable.

Propriétaire du foncier	Foncier commercialisable en ha	Réserve foncière en ha
Commune	0,7	/
Privé	0,07	/

Contexte urbanistique

- Zone classée dans la Carte Communale approuvée en 2013 en **secteur constructible** et en **secteur non constructible**, à l'exception de la réfection ou de l'extension des constructions existantes
- Les **extrémités Sud et Ouest de la zone sont concernées par un risque inondation** (crue fréquente et crue exceptionnelle) d'après l'Atlas des zones inondables de Guyane de 2005



Fiches de synthèse par ZAE

ZAE Entrée de bourg Est (Iracoubo)

Types d'équipements de la ZAE		Linéaire / Surface / Nombre	Observations / remarques
Voirie communale	Longueur (ml)	400 ml	
	Emprise de la chaussée (m ²)	2 200 m ²	Revêtement ponctuellement déformé / affaissé
Projet de voirie	Longueur (ml)	280 ml	Projet portant sur une parcelle propriété de la commune
	Emprise de la chaussée (m ²)	1 500 m ²	
Trottoirs	Longueur (ml)	néant	
	Surface (m ²)	néant	
Bordures	Longueur (ml)	néant	
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	néant	
Espaces verts publics	Surface (m ²)	1 900 m ²	Correspondant aux accotements enherbés de part et d'autre de la voie de desserte interne
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes	non renseigné	
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone	néant	
Signalisation horizontale	Surface (m ²)	néant	



SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA CLECT
2. RAPPELS ET ETATS DES LIEUX DES ZAE
3. DEFINITION DES CONDITIONS FINANCIERES,
PATRIMONIALES ET JURIDIQUES DU TRANSFERT
4. EVALUATION DES CHARGES A TRANSFERER



Définition des conditions financières, patrimoniales et juridiques du transfert

- ◆ **Précision préalable : état de la collecte des données juridiques, organisationnelles et financières**
 - Un questionnaire a été adressé aux communes concernées (Kourou, Sinnamary, Iracoubo) début 2019 afin d'identifier le plus fidèlement possible les caractéristiques des différentes zones d'activités
 - Si les communes de Sinnamary et de Kourou nous ont retournés les questionnaires, seul celui de Sinnamary contenait des éléments financiers utilisables par la CLECT.
 - La commune d'Iracoubo a été plusieurs fois relancée, afin d'obtenir des informations au plus près du réel concernant l'évaluation des charges, sans retours



Cadrage du transfert des ZAE

- ◆ Distinction entre la cession des terrains et le transfert de charges

Cession des terrains à commercialiser

Transfert en pleine propriété des terrains liés à la compétence prise par la CC

Conditions financières et patrimoniales définies entre la CC et les communes

Acquisition en amont ou en aval du transfert, au fil de l'eau ou non

Transfert de charges

Transfert des dépenses de fonctionnement liées à la compétence prise par la CC

Montant des charges définis lors d'une CLECT

Montants des charges définis selon leur coût réel et leur coût moyen annualisé, en fonction de leur nature



Cadrage du transfert des ZAE

- ◆ Comment le coût d'une compétence est-il évalué ?
 - Article 1609 nonies C du CGI : 2 méthodes d'estimation des charges
 - **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,
 - OU dans les comptes administratifs des exercices précédant ce transfert. Dans ce dernier cas, la période de référence est déterminée par la commission.
 - **Le coût des dépenses liées à des équipements** concernant les compétences transférées est calculé 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,
 - les charges financières,
 - 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.



SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA CLECT
2. RAPPELS ET ETATS DES LIEUX DES ZAE
3. DEFINITION DES CONDITIONS FINANCIERES,
PATRIMONIALES ET JURIDIQUES DU TRANSFERT
4. EVALUATION DES CHARGES A TRANSFERER



Evaluation des charges à transférer

- ◆ Les arbitrages de méthode à réaliser : Proposition du Cabinet CALIA Conseil
 - **Les charges identifiées sont liées à des équipements**
 - Concernant les dépenses d'entretien : application de **ratios**, à la place des coûts réels constatés, due à l'absence de données fiables, à la difficulté à identifier précisément les charges de personnels liées aux zones, et aux écarts de qualité de service entre les communes et les zones, empêchant toute standardisation des coûts.
 - Concernant l'investissement lié aux équipements publics : calcul d'un coût de renouvellement des équipements sur la base de ratio rapporté à une durée normale d'utilisation
 - **Les ratios identifiés ont été suggérés par notre partenaire Campus Développement** et confirmés par l'intermédiaire de multiples missions vérifiant ces données
 - La **méthode des ratios** a été mise en avant dans de nombreuses missions similaires auprès de territoires comparables (CA du Grand Sénonais, CC Albères – Côte Vermeille – Illibéris, CC Sauldre et Sologne,...)



Evaluation des charges à transférer

◆ Ratios annuels d'évaluation des charges d'entretien

Ratios de charges		Ratio d'entretien (€ TTC)	Commentaires / hypothèses	Ratio d'investissement (€ TTC)	Commentaires / hypothèses
Voirie communale	Longueur (ml)	3,00	Dont balayage : 12 passages par an à 0,050 € HT/m ² /passage	0,80	Investissement sur la base 10 € HT/m ² ; durée d'amortissement de 15 ans
Trottoirs	Longueur (ml)	3,00	Dont balayage : 12 passages par an à 0,050 € HT/m ² /passage	0,80	Investissement sur la base 10 € HT/m ² ; durée d'amortissement de 15 ans
Bordures	Longueur (ml)	3,00	Dont balayage : 12 passages par an à 0,050 € HT/m ² /passage	0,80	Investissement sur la base 10 € HT/m ² ; durée d'amortissement de 15 ans
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	180,00	Changement ampoule et consommation électrique utilisation courte : 150 €HT/point/an	100,00	Investissement sur la base 2500 € HT/candélabre ; durée d'amortissement de 30 ans
Espaces verts publics	Surface (m ²)	0,79	15 tontes/an = 0,66 € HT/m ²		
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes	43,20	Entretien : 180 € HT/PEI	240,00	Renouvellement : 1000 € HT/PEI ; durée d'amortissement de 10 ans
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone			48,00	400 € HT/unité ; durée d'amortissement de 10 ans
Signalisation horizontale	Surface (m ²)			0,84	2,10 HT/m ² ; durée d'amortissement de 3 ans



Evaluation des charges à transférer

- ◆ Evaluation des charges au ratio sur les 5 zones (arrondies à l'€)

		Equipements publics recensés					Evaluation par ratios					
		Kourou			Sinnamary	Iracoubo	Kourou			Sinnamary	Iracoubo	TOTAL
<u>Ratios de charges</u>		Pariacabo	Cabalou	Les Amériques	Entrée sud	Entrée de bourg Est	Pariacabo	Cabalou	Les Amériques	Entrée sud	Entrée de bourg Est	Toutes zones
Voirie communale	Longueur (ml)	3 200	1 100	0	550	400	12 160	4 180	0	2 090	1 520	19 950
Trottoirs	Longueur (ml)	6 650	2 200				25 270	8 360	0	0	0	33 630
Bordures	Longueur (ml)	250	2 070	600			950	7 866	2 280	0	0	11 096
Eclairage public	Nombre de réverbères, candélabres	53	23	13	26		14 840	6 440	3 640	7 280	0	32 200
Espaces verts publics	Surface (m²)	14 000		600	3 000	1 900	11 060	0	474	2 370	1 501	15 405
Sécurité Incendie	Nombre de poteaux ou bornes		2		1		0	566	0	283	0	850
Signalisation verticale	Nombre de panneaux sur la zone	2			2		96	0	0	96	0	192
Signalisation horizontale	Surface (m²)	170		120	1		142,8	0,0	100,8	0,8	0,0	244
TOTAL							64 519	27 412	6 495	12 120	3 021	113 567



Evaluation des charges à transférer

- ◆ Cas de l'immobilier d'entreprises sur la ZAE de Sinnamary :
 - La commune a réalisé un bâtiment destiné à l'accueil des entreprises, de 600 m² de superficie (Hôtel des entreprises Loïs Coupra, Paulin Clet) ;
 - Il comprend : 14 bureaux ; 2 locaux de professionnel de santé ; 5 ateliers ; 2 bureaux de passage ; 1 salle de réunion ; 1 restaurant
 - En 2018, 18 entreprises sont présentes dans les locaux (13 en 2017 et 9 en 2016).
- ◆ Il convient de prendre en compte les charges nettes transférées au titre du bâtiment, en plus de l'entretien de la zone. Pour la 1^{ère} estimation :
 - Pour le fonctionnement : il est considéré que l'année 2019 représente le mieux la « vie » future du bâtiment, après échanges avec les services de la commune;
 - Pour l'investissement : il est considéré un coût moyen annuel calculé en rapportant le coût total de construction et d'aménagement, à une durée de vie de 30 ans.
- ◆ La synthèse des charges nettes transférées est présentée en page suivante.



Evaluation des charges à transférer

◆ Cas de l'immobilier d'entreprises sur la ZAE de Sinnamary :

- Coût net cumulé fonctionnement + investissement en moyenne : **95 552,64 €**.
- 2019 est choisie comme année de référence, après échange avec les services de Sinnamary, car le bâtiment atteint un **rythme de croisière dans son fonctionnement** (stabilisation des loyers, des charges, est plein à 100% en 2020). Cette année représente le mieux la « vie » du bâtiment les années prochaines.

<i>en euros</i>	CA 2016	CA 2017	CA 2018	CA 2019	Année de référence 2019
Dépenses de fonctionnement	56 125,74	126 567,39	101 254,00	98 559,54	98 559,54
<i>Charges générales (fluide, maintenance, énergie, prestations ...)</i>	5 913,37	71 438,97	21 236,00	18 541,54	18 541,54
<i>Charges de personnel estimées</i>	50 212,37	55 128,42	80 018,00	80 018,00	80 018,00
Recettes de fonctionnement	21 811,73	19 744,37	31 127,79	49 705,20	49 705,20
<i>Loyers</i>	21 811,73	19 744,37	31 127,79	49 705,20	49 705,20
Coût moyen annuel de renouvellement : (a - b) / 30	46 698,30	46 698,30	46 698,30	46 698,30	46 698,30
<i>Coût de construction et d'aménagement des locaux (a)</i>					1 400 949,00
Résultat	81 012,31	153 521,32	116 824,51	95 552,64	95 552,64

◆ Plusieurs précisions :

- Les fluctuations de charges entre 2016,2017 et 2018 sont dues à la fin du contrat de gestion avec la CCIG (4500€/mois) et au recrutement d'une animatrice PAE
- Les fluctuations de recettes sont elles dues à l'actualisation des loyers suite à la fiabilisation de la gestion financière avec le comptable public



Evaluation des charges à transférer

- ◆ Synthèse avec les hypothèses précisées précédemment – ces évaluations sont proposées à la CLECT dans le cadre de son évaluation définitive du coût du transfert :
 - Coût net cumulé des zones + immobilier d'entreprise : **209 119,58 €**, répartis comme suit :
 - Kourou : **98 426,00 €**
 - Sinnamary : **107 672,58 €**
 - Iracoubo : **3 021,00 €**

en €

	Kourou				Sinnamary			Iracoubo	Total général
	Pariacabo	Cabalou	Les Amériques	TOTAL Kourou	Entrée sud	Immobilier d'entreprise	TOTAL Sinnamary	Entrée de bourg Est	
Total charges estimée:	64 518,80	27 412,40	6 494,80	98 426,00	12 120,04	95 552,54	107 672,58	3 021,00	209 119,58

CALIA CONSEIL

24 RUE MICHAL - 75013 PARIS
TOUR PART DIEU - 129 RUE SERVIENT - 69003 LYON

STANDARD : 01.76.74.80.20

FAX : 01.76.74.80.23

contact@caliaconseil.fr

www.caliaconseil.fr





Cadrage du transfert des ZAE

- ◆ **Modalités de transfert des biens des ZAE** en application des dispositions du CGCT :
 - Equipements publics des ZAE utilisés pour l'exercice de la compétence ZAE
 - Mise à disposition, de plein droit et à titre gratuit, de la Communauté.
 - L'immobilier d'entreprise d'initiative communale des zones, affecté à la compétence ZAE
 - Choix entre la mise à disposition et la cession à la CC. On considère par défaut que l'immobilier d'entreprise est mis à disposition, dans le cas où la cession n'est pas souhaitée.
 - Pour les terrains destinés à être revendus à des tiers, seule la cession en pleine propriété à la CC est envisageable.
 - En effet, la mise à disposition confie à son bénéficiaire l'ensemble des droits et obligations du propriétaire des biens et équipements considérés, à l'exception toutefois du droit d'aliéner.
 - Ainsi, la Communauté n'étant pas propriétaire des terrains la cession des terrains s'avèrerait juridiquement impossible.
 - Le transfert en pleine propriété des terrains destinés à être revendus à des tiers apparaît indispensable pour garantir un exercice effectif, plein et entier de la compétence par la Communauté.
- ◆ Des **équipements publics** sont identifiés sur l'ensemble des zones recensées.
- ◆ Des **terrains communaux commercialisables** sont identifiées sur la zone de Sinnamary et sur celle d'Iracoubo.
- ◆ Des **terrains d'immobiliers d'entreprises** ont été identifiés sur la zone de Sinnamary



Cadrage du transfert des ZAE

- ◆ Précisions sur les modalités de cession des terrains à commercialiser
 - Si le transfert en pleine propriété des terrains apparaît nécessaire pour pouvoir céder les terrains à des entreprises, la communauté dispose d'une **large marge de manœuvre pour déterminer les conditions financières et patrimoniales du transfert**, notamment à titre gratuit ou onéreux.
 - Ces conditions devaient être définies au plus tard le 31 décembre et décidées à la majorité des 2/3 du Conseil communautaire et des conseils municipaux (article L.5211-17 CGCT alinéa 6).
 - Soit la CC acquiert les terrains préalablement au transfert effectif : (2 possibilités)
 - Option 1 : Soit au prix défini avec la Commune ;
 - Option 2 : Soit acquisition des terrains à l'euro symbolique, puis lors de la cession de terrain une fraction du prix de vente sera reversée à la Commune où le terrain est situé (critère de répartition à définir avant transfert).
 - Soit la CC ne souhaite pas acquérir les terrains préalablement au transfert :
 - Option 3 : Acquisition des terrains au fil des projets de vente avec des tiers
- Adoption d'une délibération cadre par le Conseil communautaire et les Conseils municipaux des communes fixant le principe de l'acquisition « au fil de l'eau » et les modalités ou critères pris en compte pour la fixation du prix de cession préalablement au transfert effectif.
- Puis, à chaque cession, cession quasi concomitante de la Commune à la Communauté et de la Communauté à un tiers acquéreur.



Cadrage du transfert des ZAE

◆ Précisions sur les modalités de cession des terrains à commercialiser

	Option 1 : cession en amont du transfert au prix défini avec la commune	Option 2 : cession en amont du transfert pour 1€ symbolique, puis fraction versée après la vente	Option 3 : cession des terrains au fur et à mesure des ventes, au fil de l'eau
Avantages	Permet de tout céder d'un coût, rapide et efficace pour la commune et la CC	Permet de lisser les dépenses pour la CC et évite les fluctuations	Pas de grosse dépense pour la CC. Tout est réglé en amont du transfert.
Inconvénients	Engage de fortes dépenses pour la CC Pas de garantie entre les dépenses prévisionnelles d'aménagement et la réalité	Délai entre la cession et la vente finale peut être dangereux du fait de la concurrence. Nécessite une forte réactivité	Nécessite de rédiger des conventions précises entre les communes et la CC