

# Zones d'activités : à quel prix les céd

*L'aménagement, la gestion et l'entretien de ZAE sont une compétence obligatoire pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes à TPU. Après avoir matérialisé cette compétence par la définition de l'intérêt communautaire, souvent précédée d'une étude stratégique, se pose la question des modalités de leur transfert.*

## Libre initiative

Sachant le sujet conflictuel, le législateur s'est contenté de décrire d'une manière très lapidaire un processus laissant l'entière initiative aux communes à la double majorité<sup>1</sup> selon l'article L.5211-5 III ; 2° al du CGCT «...les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de ces compétences sont décidées, dans les conditions de majorité qualifiée requise au II...».

Dans la pratique, le réalisme revient à considérer deux cas.

- La zone est entièrement achevée. Dans ce cas le transfert de compétence portera uniquement sur l'entretien courant de la zone et le cas échéant sur la requalification de celle-ci. Les voiries et espaces publics feront l'objet d'une simple mise à disposition à l'EPCI et resteront classés dans le domaine public communal. Pour les voiries, leur appartenance au domaine public routier (il n'existe pas de domaine public routier intercommunal<sup>2</sup>) empêche un transfert en pleine propriété.
- Si la zone est en cours de commercialisation, ou l'aménagement de celle-ci n'a pas débuté, l'ensemble des terrains à bâtir situés dans le périmètre de la ZAE fera l'objet d'un transfert en pleine propriété. Toute autre solution, et notamment la mise à disposition, entraînerait des difficultés juridiques importantes lors du processus de commercialisation.

En ce qui concerne la mutation, le ministre de l'Intérieur a précisé<sup>3</sup> que «...l'acte de transfert doit obligatoirement faire l'objet d'une mesure de publicité au bureau des hypothèques... Il peut être passé en la forme authentique, notariée ou administrative...». Les espaces publics seront mis à disposition, comme vu précédemment pour «une zone entièrement achetée».

## Le calcul du prix du transfert

Le montant de la vente est donc laissé à l'appréciation de l'ensemble des communes, et pour l'ensemble des zones (une commune



ne peut pas négocier directement avec la communauté). Plusieurs méthodes d'évaluation du prix de cession peuvent être envisagées. La cession gratuite est rare compte tenu de la pénalisation financière importante qu'elle occasionne pour la commune.

### *L'évaluation au prix du marché : la valeur vénale*

Le prix de cession des terrains non vendus peut être évalué à partir d'une valeur au mètre carré reposant sur les conditions du marché. Cette méthode présente l'inconvénient de ne pas tenir compte des dépenses totales engagées par la commune et peut s'avérer néfaste pour celle-ci si le prix de revient net est supérieur au prix de marché. À l'inverse elle ne tient pas compte des travaux d'aménagement à réaliser pour achever ou requalifier la zone, ce qui peut constituer une « bombe à retardement » pour la communauté.