



**Communauté de communes des Loges**  
54 rue du Clos Renard,  
45110 Châteauneuf-sur-Loire

## COMMISSION LOCALE D'EVALUATION DES CHARGES TRANSFÉRÉES (CLECT)

### RAPPORT 2025

Réunie le 05 mai 2025  
Rapport adopté par les membres présents

## Table des matières

1. Avant-propos.....	3
2. Objet du rapport.....	3
3. Contexte .....	3
4. Rappel liminaire : cadre général des transferts de charges .....	3
4.1 Rôle de la CLECT .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.1.1 Procédure de droit commun : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.1.2 Procédure dérogatoire .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5. Evaluation des charges dans le cadre du transfert des compétences .....	4
5.1 Méthodologie pour l'évaluation des charges.....	5
5.2 Principe proposé.....	5
6. Les évaluations de charges.....	6
8. Vote de la commission et étapes suivantes .....	6
9. Annexes : .....	7
9.2 Annexe 1 : fiches ZAE .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.3 Annexe 2 : Feuille d'émargement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## 1. Avant-propos

Les membres de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT), dûment convoqués le 18 mars 2025, se sont réunis le 05 MAI 2025 à Châteauneuf sur Loire (siège de la CCL).

Nombre de participants présents : 17

Représentés : 0

Excusés : 4

La feuille d'émargement est disponible en annexe.

## 2. Objet du rapport

Ce rapport procède à l'évaluation des charges concernant la finalisation du transfert des zones d'activités économiques.

## 3. Contexte

Depuis 2019 la Communauté de communes des Loges a confié à un groupement de cabinets spécialisés, une mission d'assistance, technique, financière et juridique dans le cadre du transfert des Zones d'Activités Economiques sur le territoire intercommunal, dans le cadre de la Loi Notre d'Août 2015.

Des rencontres avec les communes concernées, complétées par un recensement et un diagnostic technique des zones d'activités ont permis d'établir une première liste de zone d'activité répondant au faisceau d'indices.

A partir de ce recensement, des premières évaluations des charges de transfert ont été présentées en novembre 2019 et il a été convenu d'aboutir à de nouvelles évaluations dans le but d'une meilleure soutenabilité financière pour les communes.

Le conseil communautaire a délibéré le 03 mars 2020, une liste de 11 zones d'activités économiques sur 9 communes.

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

## 4. Rappel liminaire : cadre général des transferts de charges

La définition du cadre général de l'évaluation des transferts de charges à un EPCI ayant adopté le régime de la fiscalité professionnelle unique (FPU) résulte de l'application de l'article 1609 nonies C du code général des impôts (CGI).

L'évaluation des charges transférées doit respecter le cadre législatif posé par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, codifié au IV de l'article 1609 nonies C du CGI.

Cet article distingue deux types de charges, avec un mode d'évaluation des dépenses propre à chacun :

- 1) Les charges non liées à un équipement, dépenses de fonctionnement, sont évaluées à partir de leur coût réel dans les budgets lors de l'exercice précédent ou dans les comptes administratifs de la collectivité des exercices sur la période référence ;
- 2) Les charges liées à un équipement, évaluées à partir d'un coût annualisé prenant en compte l'ensemble des dépenses nécessaires à l'entretien et au renouvellement du bien, calculées sur la durée normale d'utilisation et ramenées à l'année. La notion de coût moyen annualisé est destinée à donner à la collectivité bénéficiaire du transfert la capacité de financer le renouvellement du patrimoine transféré, dans la configuration existante au moment du transfert, indépendamment du mode de financement choisi.
- 3) Le coût des dépenses transférées est réduit, le cas échéant, des ressources afférentes à ces charges.

La combinaison des deux méthodes d'évaluation est nécessaire selon la nature des charges transférées.

Les charges sont évaluées avec prise en compte éventuelle des intérêts bancaires en cas d'emprunt.

Le rapport adopté par la CLECT indiquant le montant des charges transférées doit être approuvé à la majorité qualifiée des communes de l'EPCI, soit :

- la moitié des communes représentant les deux tiers de la population ;
- ou les deux tiers des communes dépassant la moitié de la population.

La procédure de droit commun d'évaluation des charges transférées, codifiée à l'article 1609 nonies C-IV du Code Général des Impôts a été modifiée par l'article 148 de la loi de finances pour 2017 (loi 2016-1917 du 29 décembre 2016).

Elle prévoit désormais :

- Une remise du rapport de CLECT dans les neuf mois suivant le transfert ;
- Son approbation par les conseils municipaux à la majorité qualifiée dans les trois mois suivant la remise du rapport.

## 5. Evaluation des charges dans le cadre du transfert des compétences

Le présent rapport porte sur l'évaluations de charges à transférer des communes à la Communauté de communes des Loges, liées à la compétence :

*L'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activité économique, dans le cadre des Actions de Développement Economique – Loi Notre – Août 2015.*

Onze (11) zones d'activités économiques communales sont concernées par un transfert de charges, sur neuf (9) communes, conformément à la délibération du conseil communautaire du 03 mars 2020.

La communauté de communes a mandaté le BET Immergis pour réaliser un diagnostic technique en 2019. Celui-ci a servi de support à l'évaluation des charges dans le cadre des travaux de la CLECT.

Les travaux du BET ont permis de :

- Evaluer des charges de fonctionnement et de renouvellement
- Définir un Programme Pluriannuel de Fonctionnement et d'Investissement en vue de réhabiliter les ZAE

## 5.1 Méthodologie pour l'évaluation des charges

La majorité des charges liées à la compétence ZAE sont des charges liées essentiellement à la voirie et ses accessoires.

En application du Code Général des Impôts, c'est donc la méthode du COUT MOYEN ANNUALISE qui va être appliquée pour évaluer les charges transférées par les communes.

Le COUT MOYEN ANNUALISE (CMA) 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, loyers, etc.).
- 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.

## 5.2 Principe proposé

Il est proposé à la CLECT de s'appuyer, en l'absence de données suffisantes disponibles dans les communes, sur les évaluations de coûts réalisées dans le cadre de l'étude des ZAE. Ces évaluations, qui résultent d'un recensement et un diagnostic technique des VRD établis par le BET IMMERGIS, reposent sur :

- Des ratios de coûts de renouvellement et d'entretien par nature d'équipements, selon des fréquences et des durées de vie qui varient en fonction des éléments : (présentés dans les fiches)
  - Chaussée (y.c. trottoirs et accotements) : 10 à 50 ans selon hiérarchisation et revêtement
  - Signalisation verticale : 10 ans
  - Signalisation horizontale : 5 ans
  - Mobilier : 15 ans
  - Avaloir: 30 ans
- Une estimation des coûts de remise en état du patrimoine à la date de 2019.

Les dépenses semi-directes et indirectes, telles que les fluides, les taxes foncières bâties et non bâties relatives aux parcelles économiques nues et les ateliers ainsi que les charges de ressources humaines sont soit inexistantes ou soit jugées non représentatives.

Les recettes affectées : Le législateur prévoit de déduire du coût des dépenses transférées, les ressources afférentes à ces charges. Il n'a pas été reconnu de recettes déductibles.

## 6. Les évaluations de charges

Les charges nettes correspondent aux coûts moyens annualisés évalués hors taxes, auxquels sont appliquées un taux de TVA de 20 % ;  
Il est proposé de ne pas majorer des charges financières évaluées à partir des montants TTC ;  
Ces coûts moyens annualisés sont minorés de la recette de FCTVA de 16,404%.

Il est proposé à la Commission :

	ENTRETIEN	RENOUVELLEMENT
Thématique	Entretien COUT	Renouvellement COUT
<b>Commune</b>	<b>10 494,90 €</b>	<b>43 114,26 €</b>
Zone Industrielle de Saint-Barthélemy	8 942,74 €	31 835,57 €
Clos des Cochardières	405,86 €	4 291,86 €
Zone (Antartic - IDB)	196,48 €	474,20 €
Zone d'Activités la Motte Blandin	178,81 €	1 608,99 €
Le Guidon	298,30 €	- €
Zone d'Activités Saint-Germain (Commune)	472,71 €	4 903,64 €
<b>Commune - avec VIC</b>	<b>3 811,54 €</b>	<b>53 732,46 €</b>
Zone d'Activités des Cailloux	815,55 €	9 897,14 €
Zone d'Activités de l'Industrie	1 281,12 €	18 950,01 €
Zone d'Activités de la Garenne	230,32 €	1 770,87 €
Zone d'Activités de la Gare	63,50 €	902,29 €
ZA du Bois Vert	1 421,05 €	22 212,15 €
<b>Total général</b>	<b>14 306,44 €</b>	<b>96 846,72 €</b>

### Évaluations des charges détaillées par ZAE

	ENTRETIEN	RENOUVELLEMENT	
Thématique	Entretien COUT	Renouvellement COUT	Minoration FCTVA
Châteauneuf-sur-Loire	8 942,74 €	31 835,57 €	26 613,27 €
Donnery	405,86 €	4 291,86 €	3 587,82 €
Saint-Martin-d'Abbat	196,48 €	474,20 €	396,41 €
Tigy	178,81 €	1 608,99 €	1 345,05 €
Vienne-en-Val	472,71 €	4 903,64 €	4 099,24 €
Vitry-aux-Loges	298,30 €	- €	- €
<b>Total général</b>	<b>10 494,90 €</b>	<b>43 114,26 €</b>	<b>36 041,79 €</b>

### Évaluations des charges par commune (Zones communales uniquement)

Il est proposé à la CLECT de ne pas retenir de charges de fonctionnement et d'investissement sur l'ensemble des zones concernées, compte tenu de la dynamique économique sur ces zones depuis la promulgation de la Loi Notre, en 2015.

## 8. Vote de la commission et étapes suivantes

Le président propose à la commission :

- De ne pas retenir d'évaluation de charges sur les ZAE listées dans la délibération du 03 mars 2020 pour les communes concernées.

**Vote contre : 0**

**Abstention : 0**

**La proposition est adoptée à l'unanimité.**

## 9. Annexe : Feuille d'émargement