



PRÉFÈTE DE L'ALLIER

Préfecture  
Direction de la Citoyenneté et de la Légalité  
Service du conseil et du contrôle des collectivités territoriales

Moulins, le 23 février 2018

Bureau du conseil et du contrôle budgétaire, et  
dotations de l'État

Affaire suivie par : Joël ROUCHEZ  
Tél : 04 70 48 33 68  
Télécopie : 04 70 48 31 16  
[joel.rouchez@allier.gouv.fr](mailto:joel.rouchez@allier.gouv.fr)

*no 131 2018*

La Préfète de l'Allier

à

Mesdames et Messieurs les maires du département  
Mesdames et Messieurs les présidents des  
communautés de communes et des communautés  
d'agglomération

- Madame et Monsieur les Sous-préfets de Vichy et  
de Montluçon (en communication) -

**Objet : Zones d'activités économiques – Transfert des terrains aux EPCI à fiscalité propre**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de la loi NOTRe les communautés de communes et les communautés d'agglomération sont dotées de la compétence obligatoire « *création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* ».

Cette compétence n'est plus subordonnée à la définition d'un intérêt communautaire, donc les communes en sont dessaisies et seules les communautés de communes et les communautés d'agglomération sont habilitées à intervenir dans le domaine des zones d'activités économiques (ZAE).

L'exercice de cette compétence implique que l'EPCI à fiscalité propre dispose de la propriété des terrains situés dans les ZAE qui relevaient des communes avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, afin de pouvoir les revendre viabilisés à des entreprises candidates à l'installation. En conséquence, pour que les EPCI à fiscalité propre puissent gérer les ZAE, il n'est pas possible de se limiter au régime de droit commun des transferts patrimoniaux selon lequel les biens nécessaires à l'exercice d'une compétence transférée sont de droit mis à la disposition du bénéficiaire de ce transfert, la commune en gardant seulement la nue-propriété (articles L1321-1 et suivants du CGCT).

L'article L5211-17 du code général des collectivités territoriales prévoit que lorsque l'EPCI est compétent en matière de zones d'activité économique, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférés en pleine propriété dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence. **Les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requises pour la création de l'établissement, au plus tard un an après le transfert de compétences.**

Cette majorité qualifiée est de deux tiers des conseils municipaux représentant la moitié de la population ou la moitié des conseils municipaux représentant les deux tiers de la population.

Dans une lettre du 3 août 2017, j'ai appelé l'attention des présidents de communautés de communes et de communautés d'agglomération sur ce dispositif, et les ai invités à engager la mise en œuvre de cette démarche avant la fin 2017, de sorte que ces EPCI puissent être en mesure d'exercer leurs compétences désormais exclusives en matière de zones d'activités économiques.

A ma connaissance, le transfert par cette procédure des terrains des zones d'activités anciennement communales n'a, à ce jour, pas pu intervenir dans tous les EPCI à fiscalité propre du département.

Tout récemment, les services de la Direction Générale des Collectivités Locales du ministère de l'Intérieur ont indiqué que la procédure définie à l'article L5211-17 du CGCT, telle qu'elle vient d'être évoquée, est la seule procédure possible pour permettre le transfert en pleine propriété aux intercommunalités, des biens immobiliers des zones d'activités économiques. Sous réserve de l'interprétation souveraine du juge, le délai d'un an prévu pour finaliser de telles procédures n'est pas prescriptif, mais constitue une simple recommandation.

Les cessions de terrains entre les communes membres et l'EPCI à fiscalité propre interviennent dans un second temps, au regard de l'accord intervenu dans ce cadre pour définir les conditions financières et patrimoniales du transfert des terrains en pleine propriété.

**En conséquence, je vous invite, si cela n'a pas été fait, à mettre en oeuvre au plus tôt le processus de délibérations concordantes entre les EPCI à fiscalité propre et leurs communes, pour fixer les conditions financières et patrimoniales en vue de transférer en pleine propriété aux EPCI les terrains des zones d'activités qui étaient communales avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.**

**Tant que ce transfert n'est pas intervenu, une commune ne peut plus céder un terrain en ZAE car elle n'a plus compétence dans ce domaine. La communauté de communes ou la communauté d'agglomération ne le peut pas non plus parce qu'elle n'est pas propriétaire du terrain. Il s'ensuit que toute délibération d'un conseil municipal ou d'un conseil communautaire qui déciderait de la vente d'une parcelle en ZAE dans ces conditions, serait entachée d'illégalité. Une telle situation pourrait bien évidemment compromettre l'installation d'entreprises.**

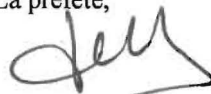
L'article L5211-17 du CGCT n'impose pas que la décision conjointe de l'EPCI et de ses communes membres, relative aux conditions financières et patrimoniales du transfert en pleine propriété des biens immobiliers en ZAE fixe le prix de cession de chacun des biens. En revanche, ce texte implique que ces conditions soient suffisamment précises pour pouvoir appliquer les mêmes règles à tous les biens concernés de toutes les communes membres d'un EPCI.

En application des articles L1319-1 du code général des collectivités territoriales et de l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, l'avis de la Direction immobilière de l'État (service des domaines) est nécessaire, dès lors que les transactions dépassent certains seuils. Ce seuil est de 180 000 € pour les acquisitions de biens immobiliers. En outre les communes de plus de 2000 habitants sont tenues d'avoir l'avis de cette direction pour les ventes d'immeubles ou de droits réels immobiliers (article L2241-1 du CGCT).

Le service auquel vous pourrez vous adresser pour obtenir des évaluations est le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques du Puy-de-Dôme. Ce service doit être saisi uniquement par messagerie électronique, à l'adresse suivante : [ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Je vous remercie de votre diligence pour l'application de ce qui précède, tant au sein des EPCI à fiscalité propre que dans les communes. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

La préfète,



Marie-Françoise LECAILLON