

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 25 juin 2010
(convocation du 14 juin 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Juin Deux Mil Dix à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FELTESSE Vincent
Mme CARTRON Françoise à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 11 h 30
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 55
Mme LIRE Marie Françoise à M. BOUSQUET Ludovic
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. PIERRE Maurice de 09 h 50 à 12 h 30
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel jusqu'à 11 h 10
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme SAINT-ORICE Nicole
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte

Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique
M. DELAUX Stéphan à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
M. JOUBERT Jacques à M. SOLARI Joël à cpter de 12 h 20
M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - ZAC "la Berge du Lac/Ginko" - Détermination de la valeur de la TVA applicable dans le cadre de la cession des terrains communautaires à Bouygues Immobilier aménageur - Décision - Autorisation

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2010/0138 du 26 mars 2010, le Conseil de Communauté a décidé la cession des terrains communautaires correspondants à la ZAC Berge du lac/Ginko à Bouygues Immobilier, aménageur de la ZAC. Les terrains communautaires concernés représentent un ensemble de parcelles de terrain nu d'une contenance de 29,87 hectares.

Afin de concrétiser son engagement, Monsieur Emmanuel Desmaizières, Directeur Régional, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 19 mars 2010 pour le compte de la société Bouygues Immobilier, a signé une convention de cession le 24 mars 2010.

Conformément à la loi du 8 février 1995, les services fiscaux ont été consultés sur cette vente (communiqué n°2008-063V0534 du 6 mars 2008, confirmé en date du 27 avril 2009). Il résulte de cet avis que la valeur globale des terrains ressort à TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (38.585.000,00 €) prix décomposé, en vue de la participation financière de l'aménageur à la réalisation des équipements publics tels que décrits dans le traité de concession initial (soit DOUZE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS 12.585.000,00 €), à un montant net pour la Communauté urbaine de Bordeaux de VINGT SIX MILLIONS d'EUROS HT, en ce non incluse toute la fiscalité dont la Communauté Urbaine de Bordeaux pourrait être redevable notamment de la TVA au titre de la loi de finances rectificative du 09 mars 2010.

Il est prévu le paiement de ce prix en trois pactes correspondant aux 3 phases de réalisation de la ZAC. Le premier pacte doit être versé le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour un montant de 4 500 000 €, auquel il y aura lieu d'ajouter éventuellement les taxes ou impositions dont la Communauté Urbaine de Bordeaux pourrait être redevable au titre de la loi de finances rectificative du 09 mars 2010, et notamment la TVA. Le second à la date anniversaire 2013 d'un montant de 9 000 000 €. Le troisième et dernier pacte sera payé à la date anniversaire 2017 correspondant au solde du prix.

La loi de finances rectificative du 9 mars 2010 modifie en effet le régime de la TVA, et notamment la qualité d'assujetti à la TVA laquelle détermine le régime de TVA applicable à

la vente des biens immobiliers. La Communauté Urbaine de Bordeaux a ainsi saisi la Direction de la Législation fiscale d'une demande de rescrit fiscal afin de savoir si dans l'opération en cause, elle présentait la qualité d'assujetti. Aujourd'hui la position conjointe des deux notaires concernés conduit à considérer que notre Etablissement Public est bien assujetti au paiement de la TVA appliquée sur la marge, c'est-à-dire la différence entre le coût historique et le prix de vente. Ils ont également indiqué qu'en l'espèce, le prix de cession tel qu'exprimé dans l'acte à prendre en compte était bien celui de 38 585 000 €, quelles que soient les modalités de paiement retenues, en ce compris la conversion de partie de prix en obligation de faire à concurrence de 12 585 000 €.

S'agissant du prix initial d'acquisition servant au calcul du second terme de la marge, il convient de le calculer à partir de la valeur d'acquisition historique des terrains, à laquelle il faut rajouter une part de travaux d'aménagement réalisés au titre de l'ex-opération d'aménagement du quartier du Lac (conformément à la délibération n°2009/598 du Conseil de Communauté en date du 2 octobre 2009) ceci au prorata de la superficie de terrains concernés. Nous parvenons ainsi à un montant d'acquisition des terrains de 1.880.842,94 € pour 298 705 m² cédés, auxquels il convient d'ajouter 2 967 935,49 € de part travaux, soit 4 848 778,43 € (coût initial d'acquisition + frais + travaux).

Selon les deux termes de la marge, sur laquelle il convient d'appliquer la TVA, on parvient à un montant de 38 585 000 € prix exprimé dans l'acte auxquels il convient de soustraire 4 848 778,43 €.

Compte tenu des dispositions du rescrit 2010/21 TCA du 24 avril 2010, la base d'imposition constituée par la marge réalisée par le vendeur est de 28 207 543,11 € (art. 268 du CGI). La TVA sur la marge est d'un montant de 5 528 678,45€.

La Communauté Urbaine serait donc assujettie dans le cadre de cette cession au paiement d'un montant de TVA de 5 528 678,45€. Ce montant sera répercuté sur la cession à intervenir avec Bouygues Immobilier et sera versé en une fois lors du paiement du premier pacte par Bouygues Immobilier, ce qui correspond à un montant total de 10 028 678,45€. Par conséquent, cette TVA, serait sans effet sur la somme nette perçue par la Communauté urbaine soit 26 000 000€.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2006/0925 du 22 décembre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC la Berge du Lac à Bordeaux, et a désigné Bouygues Immobilier comme aménageur,

Vu la délibération n°2008/0147 du 22 février 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation et un avenant n°1 au traité de concession afin de préciser les modalités de cession des terrains communautaires objets de la ZAC,

Vu la délibération n°2009/598 du Conseil de Communauté en date du 2 octobre 2009 approuvant le bilan financier actualisé de l'ex-opération d'aménagement du quartier du Lac.

Vu la délibération n°2010/0138 du 26 mars 2010 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la cession des terrains communautaires correspondants à la ZAC berge du lac/Ginko à Bouygues Immobilier, aménageur

Vu le traité de concession signé par la Communauté Urbaine et Bouygues Immobilier le 12 février 2007 ainsi que son avenant n°1 signé le 23 mai 2008,

Vu l'avis de France Domaine du 28 avril 2009,

Vu la Convention de cession entre la société Bouygues Immobilier et la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 24 mars 2010

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT :

Que pour permettre la réalisation du projet urbain sur la ZAC la Berge du Lac, il est nécessaire de céder un ensemble foncier d'une superficie de 29,87 hectares à la société Bouygues Immobilier en tant qu'aménageur de la ZAC, et de considérer que la Communauté urbaine de Bordeaux a en l'espèce la qualité d'assujettie à la TVA.

DECIDE :

- **ARTICLE 1 :** Pour la passation de l'acte de cession des terrains constitutifs de l'assiette de la ZAC « la Berge du Lac », la Communauté Urbaine de Bordeaux sera considérée comme ayant en l'espèce la qualité d'assujetti à la TVA dans la vente d'un montant TTC de 44 113 678,45€ (prix exprimé dans l'acte), soit 26 000 000€ payable en argent et le solde converti en une obligation de faire.
- **ARTICLE 2 :** Le montant historique d'acquisition des terrains concernés est de 4 848 778,43 €, et la marge sur laquelle s'applique la TVA est de 28 207 543,11 €.
- **ARTICLE 3 :** La Communauté Urbaine est donc redevable d'un montant de TVA de 5 528 678,45 €, exigible en une fois lors du paiement du premier pacte par Bouygues Immobilier.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 juin 2010,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
1 JUILLET 2010

PUBLIÉ LE : 1 JUILLET 2010

M. MICHEL DUCHENE