

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 15 FÉVRIER 2022

PROCES VERBAL INTEGRAL

<b>Nombre de membres :</b>			L'an deux mille vingt-deux, le quinze février à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Castel Park sur la commune de Surgères en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
<b>En exercice</b>	<b>Présents</b>	<b>Votants</b>	
50	30 puis 31 puis 32	37 puis 38 Puis 39	
<b>Présents / Membres titulaires :</b>			
<p>Jean GORIOUX (a reçu pouvoir de Jean-Michel SOUSSIN) – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Laurent ROUFFET) - Raymond DESILLE - Christian BRUNIER – Micheline BERNARD – Gilles GAY – Pascal TARDY - Christophe RAULT – Barbara GAUTIER - Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) – Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Frédérique RAGOT) – Joël LALOYAUX - Marie-France MORANT – Anne Sophie DESCAMPS - François PELLETIER - Olivier DENECHAUD - Florence VILLAIN - Éric BERNARDIN - Philippe PISSOT - Éric GUINOISEAU – Philippe BARITEAU - Christelle GRASSO (a reçu pouvoir d'Alisson CURTY) - David CHAMARD – Pascale BERTEAU – Bruno CALMONT - Philippe BODET – Martine LLEU (a reçu pouvoir de Walter GARCIA) - Sylvie PLAIRE (a reçu pouvoir de Jean Yves ROUSSEAU) – Didier TOUVRON - Thierry PILLAUD</p> <p>Monsieur Thierry PILLAUD est arrivé à 18h 15 et n'a pas participé aux 3 premières délibérations</p> <p>Monsieur Éric GUINOISEAU est arrivé à 18h 25 et n'a pas participé aux 4 premières délibérations</p>			
<b>Présents / Membres suppléants :</b>			
Yannick BODAN, Françoise DURRIEU			
<b>Absents non représentés :</b>			
<p>Baptiste PAIN (excusé), Emmanuel NICOLAS (excusé), Steve GABET (excusé), Matthieu CADOT (excusé), Jean-Pierre SECQ (excusé), Stéphane AUGÉ (excusé), Younes BIAR, Thierry BLASZEZYK</p> <p>Angélique PEINTRE (excusée), Isabelle DECOURT (excusée), Danielle BALLANGER (excusée)</p>			
<b>Étaient invités et présents :</b>			
<b>Egalement présents à la réunion :</b>			
Cécile PHILIPPOT – Stéphane CHEDOUTEAUD - Isabelle DESCHAMPS			
<b>Secrétaire de séance :</b>			Affichage des extraits du procès-verbal en date du :  Le Président,  Jean GORIOUX
Philippe BODET			
<b>Convocation envoyée le :</b>			
9 février 2022			
<b>Affichage de la convocation</b> (art. L 2121-10 du CGCT) le :			
9 février 2022			

Ordre du jour :

**1. ADMINISTRATION GENERALE**

**1.1** Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil communautaire du 21 décembre 2021

**2. FINANCES**

**2.1** Création du budget annexe Parc d'Activités des Ardillauds à Saint Pierre La Noue

**2.2** Approbation du règlement budgétaire et financier

**3. ENVIRONNEMENT**

**3.1** Projet Alimentaire Territorial (PAT) - Convention de partenariat et de financement concernant le Projet Alimentaire de Territoire La Rochelle Aunis Ile de Ré

**4. TOURISME**

**4.1** Office de tourisme Aunis Marais Poitevin - Modification statutaire

**5. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**5.1** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 1)

**5.2** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 2)

**5.3** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 3)

**5.4** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 4)

**5.5** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 5)

**5.6** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 6)

**5.7** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 7)

**5.8** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 10)

**5.9** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 12)

**5.10** Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 13)

**5.11** Avenant n°2 à la convention de partenariat avec Initiatives Charente-Maritime – Autorisation de signature

**6. RESSOURCES HUMAINES**

**6.1** Débat sur la Protection Sociale Complémentaire (PSC)

**7. DECISIONS DU PRESIDENT PRISES EN VERTU DE SA DELEGATION**

## 1. ADMINISTRATION GENERALE

### **1.1 Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil communautaire du 21 décembre 2021**

*(Délibération n°2022-02-01)*

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

Sur proposition de **Monsieur Jean GORIOUX**, Président, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire

#### **A l'unanimité**

- approuve le procès-verbal de la réunion du mardi 21 décembre 2021 qui a été communiqué à l'ensemble des membres de l'Assemblée,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

## 2. FINANCES

### **2.1 Création du budget annexe Parc d'Activités des Ardillauds à Saint Pierre La Noue**

*(Délibération n°2022-02-02)*

**Vu** l'arrêté du 9 décembre 2021 relatif à l'instruction M57 applicable aux collectivités territoriales uniques, aux métropoles et à leurs établissements publics administratifs,

**Vu** l'avis favorable du bureau communautaire du 1<sup>er</sup> février 2022,

**Considérant** le fait que la Communauté de Communes Aunis Sud a pour objectif de réaliser un parc d'activités sur la Commune de Saint-Pierre-La-Noue,

**Considérant** qu'il convient de créer, selon les instructions de la M57, un budget annexe en comptabilité M57 afin d'enregistrer l'ensemble des écritures afférentes aux opérations d'aménagement, à savoir l'acquisition de terrains, leur viabilisation, puis leur cession, permettant notamment de répondre à l'obligation de tenue d'un inventaire permanent du stock de terrains aménagés à vendre,

**Considérant** que les ventes de terrains aménagés sont soumises au régime de la TVA immobilière,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la création d'un budget annexe d'aménagement en comptabilité M57 et tenu hors taxes dit « Parc d'activités des Ardillauds », et son assujettissement à TVA.

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications entendues,

- Approuve la création du budget annexe en comptabilité M57 tenu hors taxes et dénommé « Parc d'activités des Ardillauds »,
- Autorise le Président à déclarer l'assujettissement de ce budget à la TVA, à compter de sa création, et à signer tous documents s'y rapportant,
- Autorise Monsieur le Président à prendre toutes dispositions, pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

## **2.2 Approbation du règlement budgétaire et financier**

*(Délibération n°2022-02-03)*

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5211-10; L.5211-2 et L. 2122-17,

**Vu** l'arrêté du 17 décembre 2020 relatif à l'instruction budgétaire et comptable M57 applicable aux collectivités territoriales uniques, aux métropoles et à leurs établissements publics administratifs,

**Vu** la délibération 2020-09-31 du 22 septembre 2020 relative à l'adoption de la nomenclature comptable M57 au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour le budget principal et les budgets annexes de la Communauté de Communes Aunis Sud,

**Monsieur le Président** explique que, dans le cadre de la mise en place de la norme M57 en remplacement de la norme M14 pour le budget principal et les budgets annexes de la Communauté de Communes Aunis Sud, la collectivité doit se doter d'un règlement budgétaire et financier.

Ce règlement prévoit :

- Un rappel des règles relatives au budget, et notamment concernant la gestion pluriannuelle matérialisée par les Autorisations de Programmes et Autorisations d'Engagement,
- Un point sur l'exécution financière du budget de la CdC rappelant le fonctionnement interne lié à la comptabilité d'engagement, la comptabilité analytique et le circuit de liquidation des dépenses,
- Les règles afférentes à la gestion de l'actif et du passif,
- Le fonctionnement des régies communautaires.

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Adopte le règlement budgétaire et financier de la Communauté de Communes Aunis Sud tel que présenté et annexé à la délibération et dont un exemplaire a été envoyé aux membres du conseil communautaire à l'appui de la convocation à la réunion de ce jour,
- Autorise Monsieur le Président à prendre toutes dispositions, pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

**Arrivée de Monsieur Thierry PILLAUD**

### 3. ENVIRONNEMENT

#### **3.1 Projet Alimentaire Territorial (PAT) - Convention de partenariat et de financement concernant le Projet Alimentaire de Territoire La Rochelle Aunis Ile de Ré**

*(Délibération n°2022-02-04)*

**Monsieur le Président** fait remarquer que cette convention de partenariat est amenée à évoluer et sera donc revue en conseil communautaire concernant la question des financements mais également celle des actions qui seront mises en place. L'intégration de la Communauté de Communes de l'Île de Ré est bénéfique pour la mise en œuvre de ce programme qui rayonne maintenant sur une échelle territoriale importante.

**Vu** le CGCT et notamment ses articles L. 5111-1, L. 5111-1-1 et R. 5111-1 ;

**Vu** les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

**Vu** la délibération de la Communauté de Communes Aunis Sud en date du 8 septembre 2020 portant sur la candidature à l'Appel à Projet « Projet Alimentaire Territorial » de la DRAAF,

**Vu** la convention 2020-PRALIM-NA-12, en date du 23 octobre 2020, entre le Directeur Régional de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de Nouvelle-Aquitaine, et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, fixant les conditions et les modalités de versement de la subvention relative au projet déposé par les partenaires,

**Vu** la délibération de la Communauté de Communes Aunis Sud en date du 19 janvier 2022 approuvant la convention de partenariat et de financement avec la CDA de La Rochelle, la CdC Aunis Atlantique et la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime dans le cadre de l'appel à projet DRAAF 2020,

**Vu** la convention de partenariat et de financement concernant le Projet Alimentaire Territorial La Rochelle Aunis accompagné par la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, signée le 4 juin 2021 entre la CDA de La Rochelle, la CdC Aunis Atlantique et la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime,

**Vu** l'avis favorable du bureau communautaire du 1<sup>er</sup> février 2022,

**Madame Anne-Sophie DESCAMPS, conseillère déléguée à la transition énergétique,** expose que la CdC de l'Île de Ré a souhaité en 2021 rejoindre le Projet Alimentaire Territorial La Rochelle Aunis. Cette demande d'intégration renforce le projet et permet une plus grande implication de la Région, le périmètre du PAT devenant le même que celui de la contractualisation régionale.

C'est pourquoi elle a été reçue positivement par les partenaires et les financeurs.

Les élus et les services de la CdC de l'Île de Ré sont associés depuis aux travaux de façon informelle, en particulier ceux sur la gouvernance du PAT. Il est cependant nécessaire d'organiser ces relations par une convention.

La convention proposée, annexée à la convocation de la présente réunion, a pour objet de définir :

- Les modalités de partenariat et de gouvernance pour la mise en place d'un Projet Alimentaire de Territoire La Rochelle Aunis Ré (relations entre les 4 EPCI partenaires, animation et pilotage du projet, gouvernance),
- Les modalités de répartition et de versement d'éventuelles subventions liées à la mobilisation des fonds contractuels.

Elle prévoit d'intégrer l'Île de Ré au Comité de pilotage de l'AAP DRAAF mis en place entre les 4 partenaires initiaux (CDA La Rochelle, CDC Aunis Atlantique et Aunis Sud et Chambre d'Agriculture 17). La CDC de l'Île de Ré sera représentée par 2 élus et un suppléant à ce COPIL. Cela doit lui permettre de :

- Bénéficiaire du travail thématique mentionné en préalable et formant le cadre de l'AAP DRAAF,
- Statuer sur la déclinaison et la prise en charge financière des actions de l'AAP DRAAF sur son territoire.

Cette intégration permettra plus globalement aux 4 EPCI d'établir une position commune sur le projet alimentaire de territoire en émergence, ses déclinaisons en actions et l'association des partenaires.

Le Projet commun aux 4 EPCI est centré dans un premier temps sur le financement d'un poste de chargé de mission pour prendre en charge l'animation du PAT sur l'ensemble de son territoire. Il se caractérise par des règles de financement au prorata du nombre d'habitants de chaque EPCI.

<b>Financement poste - Chargé de mission PAT</b>		
<b>Clé de répartition</b>		
<b>Financeurs</b>	<b>Population (en nbre d'habitants)</b>	
CdC Ile de Ré	17 336	7%
CdC Aunis Sud	31 958	13%
CdC Aunis Atlantique	30 188	12%
CdA de La Rochelle	171 336	68%
Sources INSEE RP 2018	250 818	

Ce qui donne pour un poste de chargé de mission, selon que la Région en prend 50% ou non, le prévisionnel de répartition des dépenses par EPCI suivant :

Financement poste - Chargé de mission PAT sur la base d'un RIFSEEP – A4 – 50 000 € par an Le montant pour 2022 sera calculé, prorata temporis, en fonction de la date de recrutement.					
		<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Total sur 3 ans</b>
Financeurs	Répartition	Min (avec sub région) - Max sans sub région			
CdC Ile de Ré (7%)	7%	Min 1 750 € Max 3 500 €	Min 1 750€ Max 3 500 €	Min 1 750€ Max 3 500 €	Min 5 250€ Max 10 500 €
CdC Aunis Sud (13%)	13%	Min 3 250 € Max 6 500 €	Min 3 250 € Max 6500 €	Min 3 250 € Max 6500 €	Min 9 750 € Max 19 500 €
CdC Aunis Atlantique (12%)	12%	Min 3 000 € Max 6 000 €	Min 3 000 € Max 6 000€	Min 3 000 € Max 6 000€	Min 9 000 € Max 18 000 €
CdA de La Rochelle (68%)	68%	Min 17 000 Max 34 000€	Min 17 000€ Max 34 000€	Min 17 000€ Max 34 000€	Min 51 000 € Max 102 000 €
Région		25 000 €	25 000 €	25 000 €	75 000 €

Pour les autres dépenses prévues dans l'AAP DRAAF, qu'elles soient déjà engagées (comme l'AMO gouvernance) ou à venir, il sera proposé à la CdC de l'Île de Ré d'y participer moyennant des avenants à cette convention.

Enfin, la convention prévoit les modalités de réalisation, ainsi que de suivi technique et financier des actions du PAT, et traite la question des données (RGPD, Délégué à la Protection des Données...).

La convention sera valable à compter de sa date de signature, pour une durée de 3 ans.

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

**A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer la convention de partenariat et de financement concernant le projet alimentaire de territoire La Rochelle Aunis Île de Ré, telle qu'elle figure en annexe de la présente délibération et dont un exemplaire a été envoyé aux membres du conseil communautaire à l'appui de la convocation à la réunion de ce jour,
- Autorise Monsieur le Président à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

<b>4. TOURISME</b>
--------------------

**Arrivée de Monsieur Eric GUINOISEAU**

**4.1 Office de tourisme Aunis Marais Poitevin - Modification statutaire**

*(Délibération n°2022-02-05)*

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** les statuts de l'Office de Tourisme Aunis Marais Poitevin (OTAMP), EPIC assurant la responsabilité d'assurer les missions de service public telles que définies par l'article L. 133-3 du Code du Tourisme et par ses statuts validés

**Vu** le projet de statuts présenté par l'OTAMP en date du 22 novembre 2021,

**Vu** l'examen de cette question en bureau communautaire du 1<sup>er</sup> février 2022,

**Madame Barbara GAUTIER** explique qu'afin de répondre à l'évolution des attentes de la clientèle, l'OTAMP a défini en 2021 une nouvelle stratégie principalement tournée en direction d'actions locales. Aussi, la dénomination retenue pour l'office de tourisme est : Comptoir Local.

Cette stratégie comprend 3 volets :

- Les bureaux d'accueil qui assurent le service auprès des visiteurs et des habitants,
- Une diffusion de l'information pour les visiteurs et les habitants,
- Un espace dédié aux professionnels au travers des boutiques et de la conciergerie.

L'OTAMP a également procédé à une révision de sa charte graphique aboutissant à une entité visuelle et un nouveau nom commercial « Le Comptoir local destination Aunis Marais Poitevin ».

**Madame Barbara GAUTIER, conseillère déléguée en charge du tourisme**, propose au Conseil Communautaire d'approuver le projet de modification des statuts de l'Office de Tourisme Aunis Marais Poitevin. Les principales modifications de statuts apportées sont les suivantes :

La dénomination :

- à compter de janvier 2022, l'Office de Tourisme devient « Le Comptoir Local, destination Aunis Marais Poitevin » pour tout élément relatif à la communication, au marketing et le cas échéant à la comptabilité/gestion.

Les missions :

- les missions confiées à l'Office du Tourisme Aunis Marais Poitevin et les moyens mis à sa disposition pour l'exécution de ses missions sont précisés par le biais d'une convention d'objectifs et de moyens triennale signée entre les Communautés de Communes Aunis Atlantique et Aunis Sud et l'Office de Tourisme.

Les collègues :

- concernant le collège des représentants des Communautés de Communes et celui des professionnels locaux du tourisme, il est précisé qu'un suppléant est présent au comité de direction uniquement dans le cas où un titulaire du collège qu'il représente ne peut être présent.

Le comité de direction :

- le comité de direction se réunira au minimum 6 fois par an. Le délai de convocation est de minimum 5 jours avant la date de réunion. Lorsqu'un membre du Comité de Direction fait connaître qu'il ne pourra pas siéger, un suppléant du même collège est convoqué.

Les vice-présidents :

- en cas de cessation des fonctions de Vice-président, pour quelque cause que ce soit, le Comité de Direction est convoqué pour procéder à l'élection dans les plus brefs délais d'un nouveau ou d'une nouvelle Vice-président(e). Il appartient alors au président ou à la Présidente en fonction à la date de cessation des fonctions du ou de la Vice-président(e) de convoquer le Comité de Direction procédant à cette nouvelle élection.

Le directeur :

- Il est précisé qu'un recrutement est immédiatement lancé en vue du remplacement du directeur si celui-ci venait à être démis de ses fonctions.

**Madame Barbara GAUTIER** précise que les autres articles des statuts de l'Office de Tourisme Aunis Marais Poitevin sont sans changement.

**Monsieur Philippe BODET** fait remarquer que les titulaires préviennent parfois tardivement les conseillers suppléants pour les remplacer lors des réunions. Le risque de ne pas obtenir le quorum est important, tout comme les conséquences dans la prise des décisions.

**Madame Barbara GAUTIER** indique que l'intérêt de ne plus avoir de suppléants nominatifs sera de pouvoir faire appel à tous les suppléants augmentant ainsi les chances qu'un conseiller puisse être présent lors de la réunion.

**Madame Catherine DESPREZ** n'adhère pas à la dénomination « Comptoir Local » en remplacement de « office de tourisme ». Pour elle, la disparition du terme « tourisme » est regrettable. Quant au terme « Local », il ne lui paraît pas adéquat. De plus, le mot « comptoir » évoque davantage un aspect mercantile que touristique. Enfin, ce changement a été présenté comme une dénomination de marketing mais suite à l'exposé de Madame Barbara GAUTIER, cette dénomination sera également employée pour la communication et la gestion de l'office de tourisme.

De son point de vue, un risque de confusion ou de mauvais usage des dénominations peut se produire : quand devra-t-on utiliser les mots office de tourisme ou comptoir local ?

Elle dit s'être interrogée pour savoir si ce changement de terme avait un caractère national. A ce titre, elle a pris contact avec le Président de Charente Tourisme. Ce dernier a confirmé une initiative particulière de l'OTAMP. Elle rappelle que précédemment le terme de Syndicat d'Initiative a été remplacé par office de tourisme puisque cette dénomination ne renvoyait pas au tourisme.

**Madame Barbara GAUTIER** explique que la dénomination « Office de Tourisme » existera toujours et restera « administrativement » d'usage. Il sera donc possible d'utiliser les deux dénominations.

**Madame Catherine DESPREZ** demande quel est l'intérêt de cette double dénomination.

**Madame Barbara GAUTIER** explique qu'une distinction doit être faite entre les locaux et les touristes. La stratégie de l'OTAMP et la convention d'objectifs mise en place sont principalement axées vers les locaux qui doivent être pleinement intégrés aux activités de l'office de tourisme. L'intérêt de cette double nomination est de se tourner aussi bien vers les touristes que les locaux. De plus, l'appellation « Le Comptoir Local destination Aunis Marais Poitevin » permet de bien localiser le territoire.

**Madame Catherine DESPREZ** regrette néanmoins que la notion de tourisme disparaisse puisqu'il s'agit d'un vecteur important du développement économique du territoire.

**Madame Barbara GAUTIER** indique que le nom d'office de tourisme apparaîtra toujours sur les panneaux, sur les indicateurs, etc...

Elle rappelle que la convention d'objectifs et de moyens signée l'an dernier mentionnait des actions tournées vers les habitants, pour promouvoir le territoire de l'intérieur. Il faut que les habitants qui habitent Surgères puissent découvrir Marans ou Courçon et inversement.

Jusqu'à présent les actions étaient davantage tournées vers l'extérieur du département et parfois par les territoires proches. Aunis Marais Poitevin est composé de deux territoires devant être imbriqués afin de travailler ensemble et apparaître comme « une seule et même voix » au niveau du tourisme.

**Madame Catherine DESPREZ** trouve le terme « comptoir » inapproprié.

**Madame Barbara GAUTIER** explique que ce type de dénomination se développe. Elle est d'ailleurs utilisée en Normandie. Elle correspond à une évolution vers un tourisme plus « rapproché ».

**Monsieur Philippe BARITEAU** suggère l'emploi de « comptoir local du tourisme ».

**Monsieur François PELLETIER** souligne que le terme « comptoir local » est utilisé en Inde. De son point de vue, le tourisme a pour vocation d'accueillir les gens de l'extérieur. Les habitants connaissent le territoire.

**Madame Catherine DESPREZ** confirme que ce terme était plus fréquemment utilisé dans le commerce.

**Madame Barbara GAUTIER** indique que les locaux ne connaissent pas forcément le territoire. C'est la raison pour laquelle les actions de l'office sont redirigées vers eux.

**Monsieur François PELLETIER** partage les propos de Madame Catherine DESPREZ sur le choix du terme.

**Madame Marie-France MORANT** estime que le mot « tourisme » est beaucoup plus explicite sur le terme « comptoir local ».

**Monsieur Didier TOUVRON** indique que se pose la question de la concertation. Cette réflexion a débuté en 2017 jusqu'en 2019. Il semble que les institutionnels soient satisfaits de la nouvelle dénomination. Cependant, cette proposition n'est pas partagée par l'ensemble des élus des territoires. Il demande si les élus ont été interrogés et ont eu la possibilité d'émettre un avis en amont.

De son point de vue, il est toujours préférable de prendre une décision de manière collective et concertée.

**Madame Barbara GAUTIER** répond que cette décision a bien été prise collectivement puisque l'Office de Tourisme est composé d'un comité de direction partagé entre Aunis Atlantique, Aunis Sud et la Directrice de l'Office de Tourisme.

Les objectifs inscrits dans la convention d'objectifs et de moyens cosignée l'an dernier et fixés pour les 3 prochaines années ont été pris collégialement entre les acteurs du terrain et les institutionnels.

**Monsieur Gilles GAY** demande si le conseil communautaire de la CdC Aunis Atlantique a délibéré.

**Madame Barbara GAUTIER** indique que les élus de la CdC Aunis Atlantique ont voté la semaine dernière et ont approuvé cette décision à l'unanimité.

**Madame Anne-Sophie DESCAMPS** précise que les socio-professionnels assistent également au comité de direction. « Comptoir local destination Marais Poitevin » est déjà paru dans l'Aunisette, magazine de l'OTAMP.

Les Offices de tourisme doivent évoluer. Il est probable que l'OTAMP soit trop en avance.

Le fait que l'office se recentre sur les locaux lui semble très pertinent. En effet, cette population ne connaît pas toujours son territoire.

**Madame Barbara GAUTIER** précise que les locaux doivent venir dans les offices de tourisme. La promotion des sites est nécessaire pour faire venir par exemple, la population située à l'ouest du territoire vers Saint Saturnin du Bois.

**Monsieur Gilles GAY** explique que ce sont les touristes qui apportent une manne financière.

**Monsieur le Président** fait confiance aux agents, aux socio-professionnels qui ont réfléchi à la proposition présentée ce jour. Il pense qu'il y a un intérêt à se démarquer. Il convient que « comptoir local » peut faire référence au commerce des Indes.

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la modification statutaire de l'Office de Tourisme Aunis Marais Poitevin.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire avec,

**10 votes « contre » :**

- Mme Catherine DESPREZ (porteuse d'un pouvoir)**
- Mme Sylvie PLAIRE (porteuse d'un pouvoir)**
- Mme Pascale GRIS (porteuse d'un pouvoir)**
- M Gilles GAY**
- M François PELLETIER**
- Mme Marie-France MORANT**
- M Éric BERNARDIN**

**et 29 votes « pour »**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Approuve les nouveaux statuts de l'Office de Tourisme Aunis Marais Poitevin tels que présentés en annexe de la présente délibération et dont un exemplaire a été envoyé aux membres du conseil communautaire à l'appui de la convocation à la réunion de ce jour,
- Autorise Monsieur le Président à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

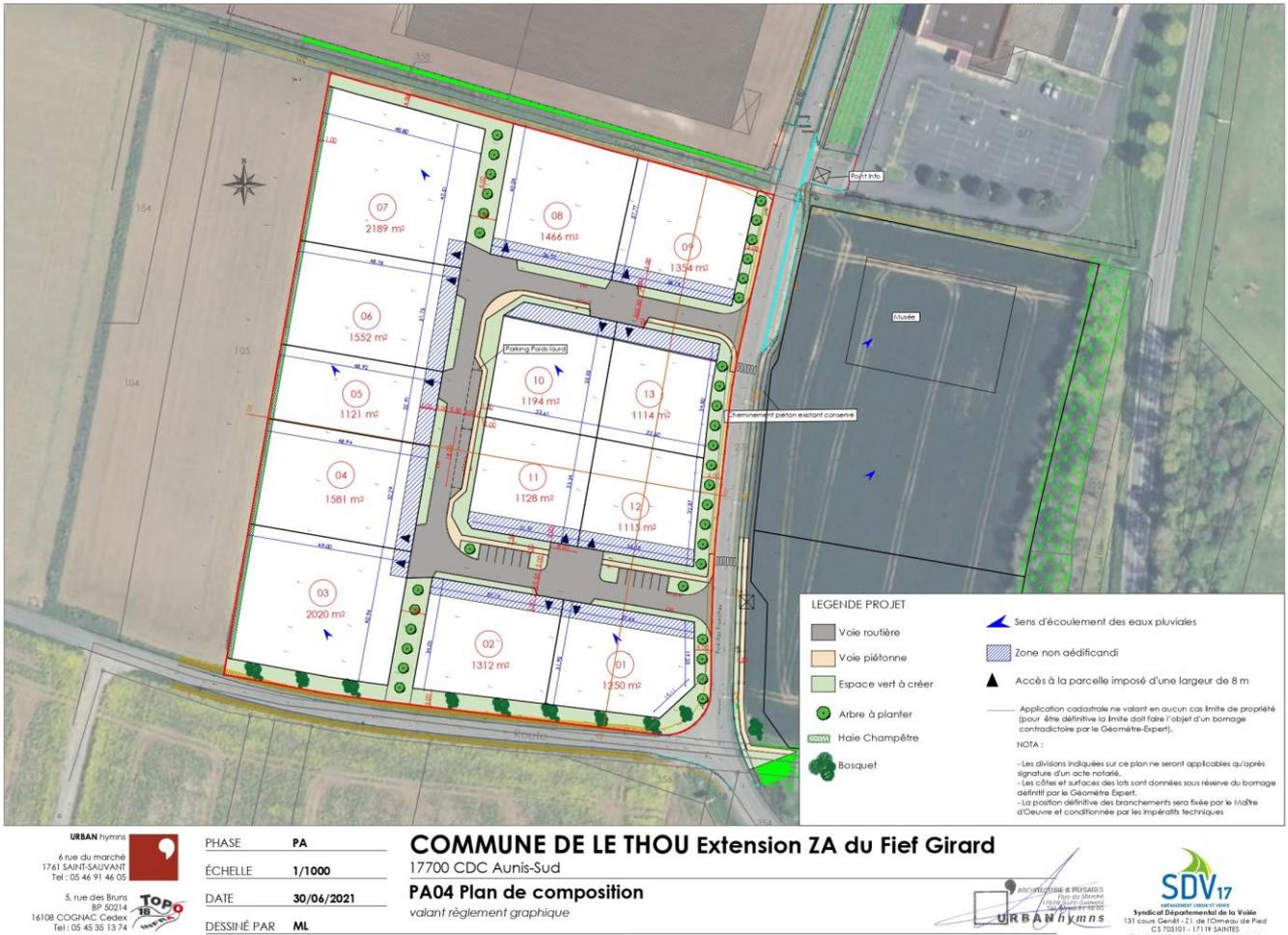
## 5. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**Monsieur le Président** explique que les travaux d'aménagement ont débuté sur le parc d'activités du Fief Girard. Ainsi, les compromis de vente peuvent être signés et les demandes d'urbanisme déposées. Il ajoute que 3 lots restent disponibles à la vente.

**Monsieur Didier BARREAU** souligne au regard des ventes qui vont être présentées, l'attractivité du territoire.

**Monsieur le Président** donne lecture de la totalité des cessions de terrains et propose ensuite au conseil de délibérer.

Entreprise - Dirigeant/e - Secteur d'activité	Numéro des lots	Superficie des lots (m <sup>2</sup> )	Prix de cession (€) HT / m <sup>2</sup>	Prix d'achat (€) HT	Marge (€) HT	Marge (€) TTC	TVA sur marge (€)	Prix de vente (€) HT	Prix de vente (€) TTC (TVA sur marge)	Prix de vente (€) TTC (TVA à 20%)
ECO SOCIAL - Johann DAURIS - Activités comptables	Lot 1	1 250	29	5 175,00	31 075,00	37 290,00	6 215,00	36 250,00	42 465,00	43 500,00
PRESTIGE PEINTURES - Jordan LEMASSON - Anne Solène MILCENT - Peinture	Lot 2	1 312	29	5 431,68	32 616,32	39 139,58	6 523,26	38 048,00	44 571,26	45 657,60
MARINE SELLERIE - Laurent BLANCHARD - Bruno CADILLON - Sellerie	Lot 3	2 020	27	8 362,80	46 177,20	55 412,64	9 235,44	54 540,00	63 775,44	65 448,00
CADESMO - Bruno DESNOYERS - Bruno CADILLON - Tourneur fraiseur	Lot 4	1 581	29	6 545,34	39 303,66	47 164,39	7 860,73	45 849,00	53 709,73	55 018,80
A.R.SPORT - Raymond PINCHEMAIL - Karl TRUET - Mécanique moto	Lot 5	1 121	29	4 640,94	27 868,06	33 441,67	5 573,61	32 509,00	38 082,61	39 010,80
ACTIV ET CO - Cyril BERAUD BEDOUIN - Karl TRUET - Isolation	Lot 6	1 552	29	6 425,28	38 582,72	46 299,26	7 716,54	45 008,00	52 724,54	54 009,60
VERTIGE - Sylvain DELION - Entretien Espace Vert	Lot 7	2 189	27	9 062,46	50 040,54	60 048,65	10 008,11	59 103,00	69 111,11	70 923,60
SERIFRANCE - Paul Luc ROCHON - Publicité	Lot 10	1 194	29	4 943,16	29 682,84	35 619,41	5 936,57	34 626,00	40 562,57	41 551,20
NINY KIDS - Virginie DURET - Micro Crèche	Lot 12	1 115	29	4 616,10	27 718,90	33 262,68	5 543,78	32 335,00	37 878,78	38 802,00
C2V - Cendrine VELTHIER - Activités comptables	Lot 13	1 114	29	4 611,96	27 694,04	33 232,85	5 538,81	32 306,00	37 844,81	38 767,20



**5.1 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 1)**  
 (Délibération n°2022-02-06)

**Vu** la demande de Monsieur Johann DAURIS représentant l'entreprise ECO SOCIAL spécialisée dans le secteur d'activité de la photocopie, préparation de documents et autres activités spécialisées de soutien de bureau, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°1, d'une superficie d'environ 1 250 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment composé de bureaux,

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m², estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Johann DAURIS, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Johann DAURIS,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°1, d'une superficie d'environ 1 250 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Johann DAURIS, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Johann DAURIS. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 36 250,00 € H.T. et 42 465,00 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 250 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	5 175,00 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	36 250,00 €
<b>Marge H.T.</b>	31 075,00 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	6 215,00 €
<b>Marge T.T.C.</b>	37 290,00 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	42 465,00 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 36 250,00 € H.T. et 43 500,00 € T.T.C.,

**Monsieur Joël LALOYAUX** demande si l'équilibre financier du budget de cette zone d'activités sera atteint à la suite de la vente de ces terrains.

**Monsieur le Président** confirme qu'en effet le budget devrait être excédentaire. Il ajoute que les prix de revente sont au prix du marché.

**Monsieur Christian BRUNIER** fait remarquer que les prix des terrains ont augmenté de 50 % en 10 ans.

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Johann DAURIS, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Johann DAURIS, pour un terrain formant le lot N°1, d'une superficie d'environ 1 250 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 36 250,00 € H.T. et 42 465,00 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 250 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	5 175,00 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	36 250,00 €
<b>Marge H.T.</b>	31 075,00 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	6 215,00 €
<b>Marge T.T.C.</b>	37 290,00 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	42 465,00 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 36 250,00 € H.T. et 43 500,00 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

**5.2 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 2)**

*(Délibération n°2022-02-07)*

**Vu** la demande de Monsieur et Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT représentants l'entreprise PRESTIGE PEINTURES spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de peinture et vitrerie, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°2, d'une superficie d'environ 1 312 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent* », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT, ou à toute société de crédit-bail de leur choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président,** propose la vente du terrain formant le lot N°2, d'une superficie d'environ 1 312 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT, ou à toute société de crédit-bail de leur choix, ou à toute autre personne morale

représentée par Monsieur Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 38 048,00 € H.T. et 44 571,26 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 312 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	5 431,68 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	38 048,00 €
<b>Marge H.T.</b>	32 616,32 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	6 523,26 €
<b>Marge T.T.C.</b>	39 139,58 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	44 571,26 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 38 048,00 € H.T. et 45 657,60 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Jordane LEMASSON et Madame Anne-Solene MILCENT, pour un terrain formant le lot N°2, d'une superficie d'environ 1 312 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 38 048,00 € H.T. et 44 571,26 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 312 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	5 431,68 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	38 048,00 €
<b>Marge H.T.</b>	32 616,32 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	6 523,26 €
<b>Marge T.T.C.</b>	39 139,58 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	44 571,26 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 38 048,00 € H.T. et 45 657,60 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

### **5.3 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 3)**

*(Délibération n°2022-02-08)*

**Vu** la demande de Monsieur Laurent BLANCHARD représentant l'entreprise MARINE SELLERIE spécialisée dans le secteur d'activité de la construction de bateaux de plaisance, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°3, d'une superficie d'environ 2 020 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent* », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champs d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Laurent BLANCHARD, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Laurent BLANCHARD,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°3, d'une superficie d'environ 2 020 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Laurent BLANCHARD, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Laurent BLANCHARD. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 54 540,00 € H.T. et 63 775,44 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	2 020 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	8 362,80 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	54 540,00 €
<b>Marge H.T.</b>	46 177,20 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	9 235,44 €
<b>Marge T.T.C.</b>	55 412,64 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	63 775,44 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 54 540,00 € H.T. et 65 448,00 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Laurent BLANCHARD, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Laurent BLANCHARD, pour un terrain formant le lot N°3, d'une superficie d'environ 2 020 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 54 540,00 € H.T. et 63 775,44 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	2 020 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	8 362,80 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	54 540,00 €
<b>Marge H.T.</b>	46 177,20 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	9 235,44 €
<b>Marge T.T.C.</b>	55 412,64 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	63 775,44 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 54 540,00 € H.T. et 65 448,00 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

#### **5.4 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 4)** (Délibération n°2022-02-09)

**Vu** la demande de Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS représentants l'entreprise CADESMO spécialisée dans le secteur d'activité de la réparation de machines et équipements mécaniques, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°4, d'une superficie d'environ 1 581 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent* », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la

revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS, ou à toute société de crédit-bail de leur choix, ou à toute autre personne morale représentée par Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°4, d'une superficie d'environ 1 581 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS, ou à toute société de crédit-bail de leur choix, ou à toute autre personne morale représentée par Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 849,00 € H.T. et 53 709,73 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 581 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	6 545,34 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	45 849,00 €
<b>Marge H.T.</b>	39 303,66 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	7 860,73 €
<b>Marge T.T.C.</b>	47 164,39 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	53 709,73 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 849,00 € H.T. et 55 018,80 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

**A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,

- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Bruno CADILLON et Bruno DESNOYERS, pour un terrain formant le lot N°4, d'une superficie d'environ 1 581 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 849,00 € H.T. et 53 709,73 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 581 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	6 545,34 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	45 849,00 €
<b>Marge H.T.</b>	39 303,66 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	7 860,73 €
<b>Marge T.T.C.</b>	47 164,39 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	53 709,73 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 849,00 € H.T. et 55 018,80 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

#### **5.5 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 5)**

(Délibération n°2022-02-10)

**Vu** la demande de Monsieur Raymond PINCHEMAIL représentant l'entreprise A.R.SPORT spécialisée dans le secteur d'activité de l'entretien et réparation véhicules automobiles légers, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°5, d'une superficie d'environ 1 121 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Raymond PINCHEMAIL, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Raymond PINCHEMAIL,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°5, d'une superficie d'environ 1 121 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Raymond PINCHEMAIL, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Raymond PINCHEMAIL. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 509,00 € H.T. et 38 082,61 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 121 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 640,94 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	32 509,00 €
<b>Marge H.T.</b>	27 868,06 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 573,61 €
<b>Marge T.T.C.</b>	33 441,67 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	38 082,61 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 509,00 € H.T. et 39 010,80 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Raymond PINCHEMAIL, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Raymond PINCHEMAIL, pour un terrain formant le lot N°5, d'une superficie d'environ 1 121 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 509,00 € H.T. et 38 082,61 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 121 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 640,94 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	32 509,00 €
<b>Marge H.T.</b>	27 868,06 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 573,61 €
<b>Marge T.T.C.</b>	33 441,67 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	38 082,61 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 509,00 € H.T. et 39 010,80 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

**5.6 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 6)**

(Délibération n°2022-02-11)

**Vu** la demande de Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET représentants l'entreprise ACTIV & CO spécialisée dans le secteur d'activité du traitement des toitures, façades, ventilation, isolation, traitement des bois, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°6, d'une superficie d'environ 1 552 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent* », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET, ou à toute société de crédit-bail de leur choix, ou à toute autre personne morale représentée par Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°6, d'une superficie d'environ 1 552 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET, ou à toute

société de crédit-bail de leur choix, ou à toute autre personne morale représentée par Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 008,00 € H.T. et 52 724,54 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 552 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	6 425,28 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	45 008,00 €
<b>Marge H.T.</b>	38 582,72 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	7 716,54 €
<b>Marge T.T.C.</b>	46 299,26 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	52 724,54 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 008,00 € H.T. et 54 009,60 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

**A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET, ou avec toute société de crédit-bail de leur choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Cyril BERAUD-BEDOUIIN et Karl TRUET, pour un terrain formant le lot N°6, d'une superficie d'environ 1 552 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 008,00 € H.T. et 52 724,54 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 552 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	6 425,28 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	45 008,00 €
<b>Marge H.T.</b>	38 582,72 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	7 716,54 €
<b>Marge T.T.C.</b>	46 299,26 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	52 724,54 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 45 008,00 € H.T. et 54 009,60 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,

- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

### **5.7 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 7)**

*(Délibération n°2022-02-12)*

**Vu** la demande de Monsieur Sylvain DELION représentant l'entreprise VER'TIGE spécialisée dans le secteur d'activité des services d'aménagement paysager, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°7, d'une superficie d'environ 2 189 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Sylvain DELION, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Sylvain DELION,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°7, d'une superficie d'environ 2 189 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Sylvain DELION, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Sylvain DELION. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 59 103,00 € H.T. et 69 111,11 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	2 189 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	9 062,46 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	59 103,00 €
<b>Marge H.T.</b>	50 040,54 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	10 008,11 €
<b>Marge T.T.C.</b>	60 048,65 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	69 111,11 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 59 103,00 € H.T. et 70 923,60 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

**A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Sylvain DELION, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Sylvain DELION, pour un terrain formant le lot N°7, d'une superficie d'environ 2 189 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 59 103,00 € H.T. et 69 111,11 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	2 189 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	9 062,46 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	59 103,00 €
<b>Marge H.T.</b>	50 040,54 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	10 008,11 €
<b>Marge T.T.C.</b>	60 048,65 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	69 111,11 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 27,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 59 103,00 € H.T. et 70 923,60 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

#### **5.8 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot 10)**

*(Délibération n°2022-02-13)*

**Vu** la demande de Monsieur Paul Luc ROCHON représentant l'entreprise SERIFRANCE spécialisée dans la fabrication d'articles de PLV (Publicité sur Lieu de Vente), pour l'achat d'un terrain formant le lot N°10, d'une superficie d'environ 1 194 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Paul Luc ROCHON, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Paul Luc ROCHON,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°10, d'une superficie d'environ 1 194 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Paul Luc ROCHON, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Paul Luc ROCHON. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 34 626,00 € H.T. et 40 562,57 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 194 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 943,16 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	34 626,00 €
<b>Marge H.T.</b>	29 682,84 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 936,57 €
<b>Marge T.T.C.</b>	35 619,41 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	40 562,57 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 34 626,00 € H.T. et 41 551,20 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

**A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,

- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Paul Luc ROCHON, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Paul Luc ROCHON, pour un terrain formant le lot N°10, d'une superficie d'environ 1 194 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 34 626,00 € H.T. et 40 562,57 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 194 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 943,16 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	34 626,00 €
<b>Marge H.T.</b>	29 682,84 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 936,57 €
<b>Marge T.T.C.</b>	35 619,41 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	40 562,57 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 34 626,00 € H.T. et 41 551,20 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

### **5.9 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot12)**

*(Délibération n°2022-02-14)*

**Vu** la demande de Madame Virginie DURET représentant l'entreprise NINY KIDS spécialisée dans le secteur d'activité de l'accueil de jeunes enfants, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°12, d'une superficie d'environ 1 115 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Madame Virginie DURET, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Madame Virginie DURET,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, propose la vente du terrain formant le lot N°12, d'une superficie d'environ 1 115 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Madame Virginie DURET, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Madame Virginie DURET. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 335,00 € H.T. et 37 878,78 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 115 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 616,10 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	32 335,00 €
<b>Marge H.T.</b>	27 718,90 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 543,78 €
<b>Marge T.T.C.</b>	33 262,68 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	37 878,78 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 335,00 € H.T. et 38 802,00 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Madame Virginie DURET, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Madame Virginie DURET, pour un terrain formant le lot N°12, d'une superficie d'environ 1 115 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 335,00 € H.T. et 37 878,78 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 115 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 616,10 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	32 335,00 €
<b>Marge H.T.</b>	27 718,90 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 543,78 €
<b>Marge T.T.C.</b>	33 262,68 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	37 878,78 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 335,00 € H.T. et 38 802,00 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

**5.10 Parc d'activités du Fief Girard (future extension sud) – Le Thou – Cession d'un terrain (lot13)**

*(Délibération n°2022-02-15)*

**Vu** la demande de Madame Cendrine VELTHIER représentant l'entreprise C2V spécialisée dans le secteur des activités comptables, pour l'achat d'un terrain formant le lot N°13, d'une superficie d'environ 1 114 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment d'activité.

**Vu** l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 4 juin 2020 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section X N°270 à 21,60 € le m<sup>2</sup>, estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

**Vu** l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent* », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

**Vu** les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Vu** l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champs d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2020,

**Vu** qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

**Vu** les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

**Considérant** qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Fief Girard au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**Considérant** que l'estimation du service local des Domaines reçue le 4 juin 2020 a été établie en amont du projet du nouveau lotissement formant l'extension sud du parc d'activités économiques du Fief Girard, et ne tient pas compte des coûts d'aménagement et de viabilisation,

**Considérant** que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Madame Cendrine VELTHIER, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Madame Cendrine VELTHIER,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président,** propose la vente du terrain formant le lot N°13, d'une superficie d'environ 1 114 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Madame Cendrine VELTHIER, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Madame Cendrine VELTHIER. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un

contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 306,00 € H.T. et 37 844,81 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 114 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 611,96 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	32 306,00 €
<b>Marge H.T.</b>	27 694,04 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 538,81 €
<b>Marge T.T.C.</b>	33 232,85 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	37 844,81 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 306,00 € H.T. et 38 767,20 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Madame Cendrine VELTHIER, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Madame Cendrine VELTHIER, pour un terrain formant le lot N°13, d'une superficie d'environ 1 114 m<sup>2</sup>, sis sur le Parc d'activités économiques du Fief Girard (future extension sud) au Thou, au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 306,00 € H.T. et 37 844,81 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 114 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	4 611,96 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	32 306,00 €
<b>Marge H.T.</b>	27 694,04 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	5 538,81 €
<b>Marge T.T.C.</b>	33 232,85 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	37 844,81 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 29,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 32 306,00 € H.T. et 38 767,20 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,

- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de composition du permis d'aménager,
- Dit qu'une fois le bornage réalisé, si la superficie totale du terrain à céder vient à être inférieure ou supérieure à la superficie indiquée ci-avant, il conviendra d'ajuster en conséquence le nouveau montant total en H.T. et en T.T.C. de la vente au moment de la signature de l'avant contrat et/ou du contrat de vente,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

### **5.11 Avenant n°2 à la convention de partenariat avec Initiatives Charente-Maritime – Autorisation de signature**

*(Délibération n°2022-02-16)*

**Vu** la délibération N°2021-09-02 de la Communauté de Communes Aunis Sud en date du 21 septembre 2021 approuvant la signature de la convention de partenariat avec Initiative Charente-Maritime (ICM) portant sur l'attribution d'une subvention adossée à l'octroi d'un prêt d'honneur (taux 0%) attribué par ICM. Le montant de cette subvention correspondra à 10% du montant du prêt d'honneur (plafonné à 40 000 €) attribué aux projets de création, reprise et croissance pour les activités de production, commerce et services sur le territoire Aunis Sud. Le montant minimum de la subvention sera de 1 000 € et plafonné à 4 000 €,

**Vu** la délibération N°2021-12-04 de la Communauté de Communes Aunis Sud en date du 21 décembre 2021 approuvant la signature de l'avenant N°1 permettant à la Communauté de Communes de verser directement à ICM l'enveloppe d'un montant de 64 690 € que la collectivité a reçue d'Initiative Nouvelle-Aquitaine (remboursement),

**Vu** la proposition de la Commission Développement Economique réunie le 24 janvier 2022, qui consiste à élargir la cible du dispositif d'accompagnement par voie de subvention en rendant éligibles les créateurs et repreneurs d'entreprise agricole qui ne sont pas éligibles à la Dotation Jeunes Agriculteurs (DJA). A ce titre, le montant minimum de la subvention de la Communauté de Communes sera de 1 000 € et plafonné à 2 000 €, puisque le plafond du prêt d'honneur octroyé par ICM est de 20 000 €,

**Vu** l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 1<sup>er</sup> février 2022,

**Monsieur Jean GORIOUX, Président**, rappelle aux membres du Conseil Communautaire que cette subvention vient systématiquement en complément d'un prêt d'honneur octroyé par Initiative Charente-Maritime lui-même conditionné à la mobilisation d'un prêt bancaire au moins égal au montant du prêt d'honneur,

Il ajoute qu'entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 24 septembre 2021, 7 projets ont été accompagnés par ICM sur le territoire Aunis Sud, pour un montant cumulé de prêt d'honneur de 60 000 € qui a généré un montant cumulé de subvention de 6 000 € pour 6 projets. Le septième projet est agricole et pourrait prétendre à une subvention d'un montant de 2 000 €,

**Monsieur le Président** rappelle la question posée par Monsieur Gilles GAY lors du dernier bureau communautaire : « la proposition d'élargissement du dispositif de subvention de la CdC à destination des projets du secteur agricole permet-elle à ce même dispositif d'être cumulable avec celui du Conseil Départemental de la Charente-Maritime ? »

**Monsieur le Président** fournit ensuite les éléments de réponse :

Le Conseil Départemental de la Charente-Maritime (CD17) possède 2 dispositifs d'accompagnement à l'investissement pour les projets du secteur agricole (installation ou installé depuis moins d'un an) :

- o un premier à destination des porteurs de projet éligibles à la DJA,
- o un second à destination des porteurs de projet non éligibles à la DJA.

Chaque dispositif propose le même montant d'aide soit 5 000 euros.

Si la proposition est approuvée en Conseil Communautaire, le dispositif de la CdC pourra être cumulable avec le dispositif du CD17 destiné aux porteurs de projet non éligibles à la DJA.

Les porteurs de projet non éligibles à la DJA (Dotation Jeunes Agriculteurs) ont le profil suivant :

- plus de 40 ans,
- absence de la capacité professionnelle agricole.

**Monsieur Gilles GAY** remercie Monsieur le Président pour cette réponse.

**Monsieur Jean GORIOUX** soumet à l'assemblée le projet d'avenant N°2 adressé à tous les membres du Conseil Communautaire à l'appui de la convocation à la présente réunion,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

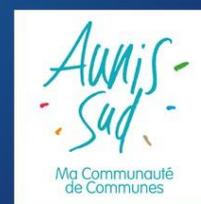
#### **A l'unanimité**

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Autorise Monsieur le Président à signer avec Initiative Charente-Maritime l'avenant N°2 à la convention de partenariat ci-annexé à la présente délibération, dont le projet a été adressé à tous les membres du Conseil Communautaire à l'appui de la convocation à la présente réunion,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

## **6.RESSOURCES HUMAINES**

### **6.1 Débat sur la Protection Sociale Complémentaire (PSC)**

*(Délibération n°2022-02-17)*



## **Débat sur la protection sociale complémentaire (PSC)**

Ordonnance n° 2021-175 du 17/02/2021

Conseil communautaire du 15 février 2022

**Monsieur Christophe RAULT** explique que l'Ordonnance n°2021-175 du 17/02/2021 rend obligatoire la participation financière de l'employeur aux garanties de Protection Sociale Complémentaire (PSC) de ses agents quel que soit leur statut. Elle introduit également l'organisation obligatoire au plus tard au 18 février 2022 d'un débat au sein de chaque assemblée délibérante sur les garanties accordées aux agents en matière de cette PSC.

**Monsieur Christophe RAULT** laisse la parole à Monsieur Stéphane CHEDOUTEAUD, DRH pour la présentation de la PSC.

• La protection sociale complémentaire intervient dans 2 domaines :

- **Santé :**
  - Pour couvrir les frais occasionnés par une maladie, un accident ou une maternité
  - Non pris en charge par la sécurité sociale
- **Prévoyance / maintien de salaire :**
  - Pour couvrir la perte de salaire ou de retraite liée à une incapacité (maladie), une invalidité
  - En cas de décès également

Cadre réglementaire en vigueur

## Participation financière facultative

- Références :

- Loi n° 2007-148 du 2 février 2007 de modernisation de la fonction publique
- Décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011

- Principes :

- possibilité pour les collectivités d'aider financièrement les agents qui adhèrent à des contrats qui répondent à des critères de solidarité
- Adhésion facultative des agents à ces contrats
- Participation financière de la collectivité uniforme ou modulable selon différents critères (catégorie, composition familiale, indice de rémunération, temps de travail, etc.)

## Dispositifs éligibles à la participation

### Convention de participation

- Consultation spécifique
- L'employeur contracte avec un opérateur pour le domaine santé et/ou prévoyance
- La participation est versée aux seuls agents souscrivant à ce contrat

### Labellisation

- Liste de contrats ayant reçu un label au niveau national
- Publication sur le site du ministère en charge des collectivités territoriales
- Choix libre de l'agent sur cette liste
- Participation financière de l'employeur à l'ensemble des contrats labellisés

## Evolutions apportées par l'ordonnance du 17 février 2021

Prise en application de la loi de transformation de la  
fonction publique

## Financement obligatoire des employeurs

Volonté d'homogénéisation entre les trois fonctions publiques

Rapprochement du dispositif en place dans le secteur privé

## Une participation obligatoire en santé

Santé  
Effet : 1<sup>er</sup> janvier 2026  
Avec anticipation si accord majoritaire

- Plancher : 50% d'un montant de référence (et non de la cotisation) défini par décret
- Garanties : panier de soins santé minimum
  - La participation de l'assuré aux tarifs servant de base au calcul des prestations des organismes de sécurité sociale
  - Le forfait journalier
  - Les frais exposés, en plus des tarifs de responsabilité, pour les soins dentaires ou prothétiques ou d'orthopédie dentofaciale et pour certains dispositifs médicaux à usage individuel admis au remboursement
- Comparaison : la FPE participe à hauteur de 15 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022

Ce qui ne change pas :

- Modulation de la participation dans un but d'intérêt social en fonction du revenu de l'agent et, le cas échéant, de sa situation familiale
- Pas de participation pour les agents retraités (santé)
- Versement de la participation à l'agent ou à l'organisme d'assurance

## Une participation obligatoire en prévoyance

Prévoyance  
Effet : 1<sup>er</sup> janvier 2025  
Avec anticipation si accord majoritaire

- Plancher : 20% d'un montant de référence (et non de la cotisation) défini par décret
- Garanties : socle de garanties qui sera défini par décret

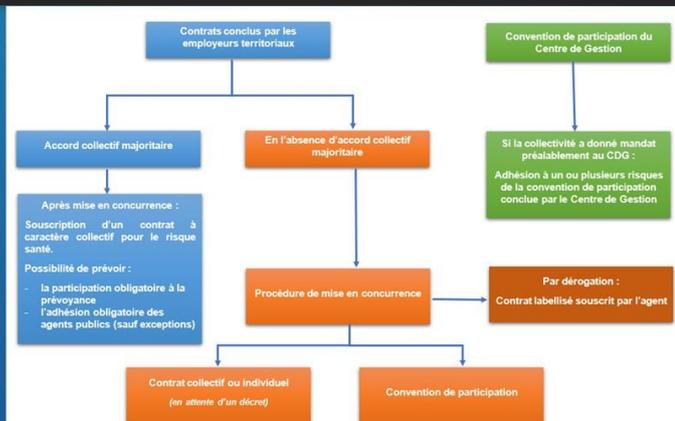
Ce qui ne change pas :

- Modulation de la participation dans un but d'intérêt social en fonction du revenu de l'agent
- Versement de la participation à l'agent ou à l'organisme d'assurance

## Contrats éligibles à la participation obligatoire

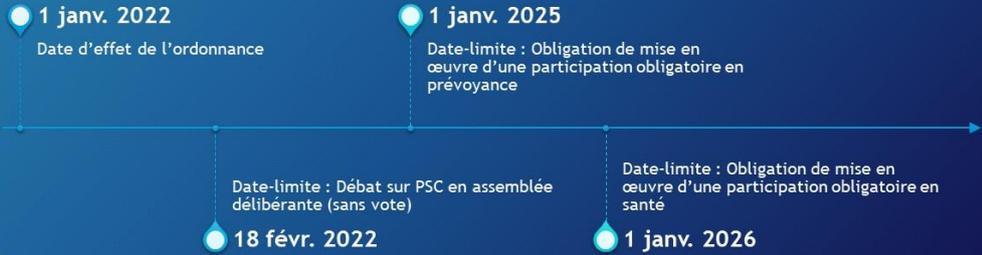
Contrats collectifs ou individuels sélectionnés au terme d'une procédure de mise en concurrence		Procédures déjà existantes	
En cas d'accord majoritaire	En l'absence d'accord majoritaire	Labellisation ou Convention de participation par la collectivité	Convention de participation conclue par le Centre de Gestion
<ul style="list-style-type: none"> <li>A la suite d'une négociation collective</li> <li>Couverture « complémentaire santé »</li> <li>Accord collectif majoritaire pouvant prévoir :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>la participation obligatoire au financement de la PSC « Prévoyance »</li> <li>L'adhésion obligatoire des agents publics à tout ou partie des garanties de ce contrat collectif.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En l'absence d'accord collectif majoritaire, la participation financière des employeurs publics est en principe réservée aux contrats à caractère collectif ou individuel sélectionnés après une procédure de mise en concurrence.</li> <li>Ces contrats sont conformes aux règles des contrats solidaires et responsables prévus par le code de la sécurité sociale et garantissent la mise en œuvre des dispositifs de solidarité entre les bénéficiaires, notamment en faveur des retraités et des familles.</li> <li>Les conditions de participation de l'employeur seront définies par décret.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sont éligibles à la participation obligatoire des employeurs territoriaux les contrats destinés à couvrir les risques « santé » et « prévoyance » mettant en œuvre les règles de solidarité. Cette condition est :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Attestée par la délivrance d'un label (labellisation)</li> <li>Ou vérifiée dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence (convention de participation). Dans ce cas, les employeurs ne peuvent verser d'aide qu'au bénéfice des agents ayant souscrit un contrat faisant l'objet de la convention de participation.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les collectivités affiliées doivent préalablement mandater le Centre de Gestion.</li> <li>Ces conventions peuvent être conclues à un niveau régional ou interrégional selon les modalités déterminées par le schéma régional de coordination, de mutualisation et de spécialisation.</li> <li>Faculté (et non obligation) pour les employeurs territoriaux d'adhérer à ces conventions pour un ou plusieurs risques (Santé et/ou Prévoyance), après signature d'un accord avec le Centre de Gestion.</li> <li>Les employeurs territoriaux ne peuvent verser d'aide qu'au bénéfice des agents ayant souscrit un contrat</li> </ul>

## Contrats éligibles à la participation obligatoire



## Principales dates à retenir

(en attente des décrets)



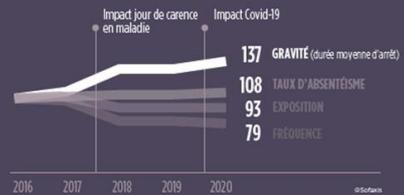
## Quelques données nationales

Données issues du panorama 2021  
Qualité de vie au travail et santé des agents dans  
les collectivités territoriales (Sofaxis)

- Taux d'absentéisme : pour 100 agents, en moyenne **9,5** sont absents pour raisons de santé (y compris maternité) sur l'année
- Taux de gravité : **49** jours d'absence par arrêt

### Évolution des absences en 2020

Toutes natures confondues (base 100 en 2016)



### Taux d'absentéisme par nature d'absence - 2020



5,3% Maladie ordinaire  
2,7% Longue maladie/Longue durée  
1,5% Accident du travail

### Durée moyenne d'arrêt par nature d'absence - en jours 2020



266 jours Longue maladie/Longue durée  
101 jours Maternité  
76 jours Accident du travail  
32 jours Maladie ordinaire

## Participation des employeurs territoriaux Données issues du baromètre MNT - IFOP



**En prévoyance :**

78 % des collectivités interrogées participent financièrement en prévoyance (contre 69 % en 2017)

12,20 euros par mois et par agent : participation moyenne en prévoyance (contre 11,40 euros en 2017)



**En santé :**

66 % des collectivités interrogées déclarent participer financièrement à la complémentaire santé de leurs agents (contre 56 % en 2017)

18,90 euros par mois et par agent : montant moyen de la participation en santé (contre 17,10 € en 2017)

Au total, 89 % des décideurs déclarent participer financièrement à la protection sociale complémentaire de leurs agents en santé ou en prévoyance.

## Mode de participation Données issues du baromètre MNT - IFOP



**En prévoyance :**

62 % des collectivités qui participent ont choisi la procédure des **conventions de participation** (contre 54 % en 2017),

37 % ont choisi la **labellisation** (contre 41 % en 2017)



**En santé :**

62 % des collectivités qui participent ont choisi la procédure de **labellisation** (égal à 2017),

38 % la procédure des **conventions de participation** (contre 36 % en 2017).

97 % des décideurs qui participent se déclarent satisfaits de la procédure de participation qu'ils ont choisie (98 % sont satisfaits en prévoyance, contre 91 % en 2017 ; 96 % sont satisfaits en santé, contre 90 % en 2017).

## Données issues de la 2<sup>e</sup> édition des « 10 groupes d'indicateurs repères » (FNCDG/ANDCDG)

**Indicateur 1**

**PART DES AGENTS BÉNÉFICIAIRE D'UNE PARTICIPATION « SANTÉ »**

“ Au global, la part des agents bénéficiant d'une participation « Santé » s'élevé à 25%.”

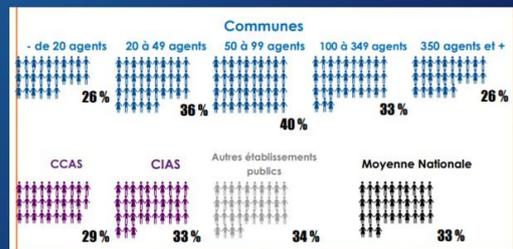
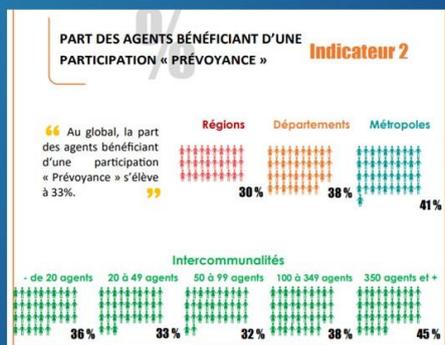
Catégorie	Part des agents
Régions	25%
Départements	21%
Métropoles	61%
Intercommunalités	19%
de 20 agents	16%
20 à 49 agents	12%
50 à 99 agents	20%
100 à 349 agents	34%
350 agents et +	34%

**Communes**

Tranche d'agents	Part des agents
- de 20 agents	10%
20 à 49 agents	14%
50 à 99 agents	17%
100 à 349 agents	21%
350 agents et +	33%

**CCAS** : 18%    **CIAS** : 12%    **Autres établissements publics** : 29%    **Moyenne Nationale** : 25%

## Données issues de la 2<sup>e</sup> édition des « 10 groupes d'indicateurs repères » (FNCDG/ANDCDG)



## Quelques données départementales

RSU 2020 et bilan social 2019

## Absences (agents présents au 31/12/2020)

- En moyenne, en 2020, pour tout motif médical, le nombre de jours d'absence est de :
  - 24,7 jours par fonctionnaire
  - 4,8 jours par agent contractuel
- Taux d'absentéisme global (toutes absences y compris maternité et paternité) :

Fonctionnaires	Contractuels sur emploi permanent	Contractuels sur emploi non permanent
7,22%	6,38%	1,62%

## Participation des collectivités à la PSC

- Participation en 2019 :
  - Santé : 13% des collectivités répondantes
  - Prévoyance : 37 % des collectivités répondantes
- Montant médian par bénéficiaire en 2020 :
  - Santé : 180 euros par an
  - Prévoyance : 120 euros par an

## Quelques données Communauté de communes Aunis-Sud

## Les effectifs

### Nombre d'agents au 18,01,22:

- 67 fonctionnaires à temps complet
- 25 fonctionnaires à temps non complet
- 4 contractuels sur emploi permanent à temps complet

### Répartition par catégorie hiérarchique (sauf contrats de droit privé):

- A : 21
- B : 33
- C : 42

### La répartition par filière (sauf contrats de droit privé):

- Administrative : 34
- Animation: 2
- Culturelle : 18
- Médico-Sociale: 4
- Sportive: 8
- Technique : 26
- Emplois contractuels: 4

## Absentéisme et protection statutaire

- Taux d'absentéisme : 6,29% (au 31/12/21)
- Durée moyenne d'arrêt : 22,1 journées en 2020

Rappel des principaux congés pour indisponibilité physique et protection statutaire :

Type de congé	Agents titulaires affiliés à la CNRACL [Temps complet et temps non complet supérieur ou égal à 28 heures hebdo]		Agents titulaires affiliés à l'Inzantec [Temps non complet de moins de 28 heures hebdo]	
	Durée maxi	Rémunération	Durée maxi	Rémunération
Maladie ordinaire	1 an	3 mois : 100 % 9 mois : 50 % <sup>2</sup>	1 an	3 mois : 100 % 9 mois : 50 %
Longue maladie	3 ans	1 an : 100 % 2 ans : 50 %	3 ans	1 an : 100 % 2 ans : 50 %
Longue durée	5 ans	3 ans : 100 % 2 ans : 50 %	--	--

Extrait du Guide: La protection sociale complémentaire en 8 Questions – ANDCDG – Edition 2016

## La participation en santé

- Participation en santé depuis : la collectivité n'a pas mis en œuvre de participation
- Montant mensuel de participation : sans objet
- Dispositif en place : sans objet

## La participation en prévoyance

- Participation dans le cadre de la labellisation au 1er janvier 2014 (délibération du 06/01/2014)
- Précédemment la participation de l'employeur existait (au 01/03/10 au sein de la cdc Plaine d'Aunis et au 01/06/05 au sein de la cdc de Surgères)
- Montant mensuel de participation : entre 8 € et 16€ par agent en fonction de l'indice majoré détenu (avec un minimum plancher de 5 € pour les temps non complet)
- Dispositif en place : labellisation
- Taux d'adhésion :
  - Au 31/12/21: 53 agents ayant souscrit
  - Soit 55 % de l'effectif éligible
  - Prise en charge annuelle 6 984€ en 2021- moyenne de 132 €/agent

**Monsieur Éric GUINOISEAU** souligne qu'il n'y a aucune obligation pour les agents d'adhérer à un dispositif de prévoyance ou de santé. Il souhaite connaître la participation financière de la collectivité par agent pour la garantie « prévoyance ».

**Sur autorisation de Monsieur le Président, Monsieur Stéphane CHEDOUTEAUD** répond que le montant de participation de la CdC varie en fonction de l'indice majoré du traitement de l'agent. Il est compris entre 8 € et 16 € par mois. Il ajoute que le coût d'une telle assurance pour un agent, est de l'ordre de 600 € à 700 € par an.

**Madame Barbara GAUTIER** demande la raison pour laquelle seulement 55% du personnel communautaire adhère à la garantie prévoyance alors que 90% de son personnel communal a souscrit un contrat. Le montant de ces contrats prévoyance est-il le seul frein ?

**Monsieur le Président** indique qu'en effet le montant des contrats constitue un réel frein.

**Madame Catherine DESPREZ** explique que le conjoint de l'agent peut également faire profiter de son assurance. Elle informe que le taux d'adhésion sur la commune de Surgères est également de 55%.

**Monsieur Philippe BODET** fait savoir qu'un diagnostic avait été réalisé dans une collectivité et montrait que 90% des agents n'adhérait pas à un contrat du fait des montants élevés de la garantie, de l'ordre de 50 à 70 euros par mois.

**Madame Barbara GAUTIER** s'étonne de l'écart du nombre d'adhérents entre les collectivités. Elle demande si les agents sont suffisamment informés de ces garanties.

**Monsieur le Président** répond qu'une information est faite régulièrement.

**Madame Micheline BERNARD** confirme que Madame Valérie DORÉ, correspondante du CNAS communique auprès de ses collègues sur la prévoyance. Il ne s'agit pas d'un manque d'information. De plus, les représentants de la MNT (Mutuelle Nationale Territoriale) proposent parfois des réunions d'information afin de sensibiliser les agents au risque de demi-traitement qui fait suite après 90 jours d'arrêt de travail.

**Sur autorisation de Monsieur le Président, Monsieur Stéphane CHEDOUTEAUD** indique que le coût de la garantie n'est pas négligeable pour les agents de catégorie C. L'information est primordiale pour faire comprendre l'importance d'une telle assurance. De plus, lorsqu'un agent intègre une collectivité et adhère à une assurance, il n'est en principe pas soumis à un questionnaire médical. La situation est différente si l'adhésion est effectuée quelque mois après.

**Monsieur le Président** indique qu'une fois les décrets parus, les procédures de consultation, de concertation et le calendrier de mise en place de ces garanties pourront être établis.

## 7. DECISIONS DU PRESIDENT PRISES EN VERTU DE SA DELEGATION

**Monsieur Jean GORIOUX**, Président, a informé l'Assemblée des décisions prises en application des délégations données par le Conseil Communautaire :

**Décision 2022D02** – Passation d'un contrat de location précaire pour la cellule n°4 des ateliers relais - ZI Ouest – rue Gaston Migaud à SURGERES. Cette location est consentie pour une période d'une durée de vingt-trois mois maximum, à compter du 11 janvier 2022 et moyennant un loyer mensuel de 1 188,06 € H.T., soit 1 425,67 € T.T.C. Le loyer sera payable au plus tard le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 11 janvier 2022 au prorata temporis.

**Décision 2022D04** - Passation d'un avenant n°2 en moins-value concernant l'entreprise Sarl CHEVALIER pour le marché de travaux d'extension du siège social de la Communauté de Communes. Le présent avenant a pour objet de diminuer le montant du contrat. Suite à une erreur manifeste sur l'avenant n°1 (erreur de frappe), le présent avenant a pour but de

régulariser la somme réelle, en moins-value, du marché. En effet, il avait été indiqué sur l'avenant n° 1 la somme de - 1 132,40 € HT au lieu de - 1 332,40 € HT, ce qui représente une différence de 200,00 € HT, objet du présent avenant.

La présente modification de prestations représente une moins-value de - 200,00 € HT, ce qui représente une diminution totale de -6,98 % du contrat initial, sous réserve de l'ajustement ultérieur de cette somme, d'une part suivant les prestations réellement exécutées et justifiées, et d'autre part par l'application des modalités de variation des prix prévues au contrat.

**Décision 2022D05** - Demande de subvention au titre des Fonds Européens LEADER (Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rural) pour la mise en œuvre de l'événement Cycle & Sound 2022 « Bien dans mon assiette », pour un montant total de 7 475 euros.

Dépenses éligibles en €		Recettes en €	
Location de deux vélos smoothie pour la matinée	1250	Subvention publique	0
Panneaux d'exposition sur le PAT (conception et réalisation)	600	<b>Subvention LEADER</b>	<b>7475</b>
Dépenses éligibles en €		Recettes en €	
Conférence et dédicace d'un auteur	800	Participation privée :	0
Réalisation d'une vidéo (portraits de producteurs) – diffusion ensuite dans le cadre du PAT	3950	Mécénat	
Spectacle pour les enfants autour de l'alimentation	400	Recette billetterie	
Création des supports pour l'événement : affiche et flyer	1443,75	Autre	
Communication : Vidéo motion design pour annoncer l'événement et mise en avant du PAT	900		
		Autofinancement	1868,75
<b>Total</b>	<b>9343,75</b>	<b>Total</b>	<b>9343,75</b>

**Décision 2022D06** - Demande de subvention auprès de la Caisse d'Allocations Familiales pour un montant de 7 000 euros dans le cadre de la réalisation d'actions de sensibilisation favorisant l'accueil et l'intégration des enfants en situation de handicap, l'accès à l'information et l'accompagnement des familles dans le cadre du PEL,

Dépenses spécifiques au projet			Recettes spécifiques au projet		
60	Achats		7061	Participation des usagers	
61	Services extérieurs	10.100,00 €	708	Produits des activités annexes	
62	Autres services extérieurs		741	Subv fonct. Etat	
64	Charges du personnel	1.300,00 €	742	Subv fonct. Cons. régional	
65	Autres charges de gestion		743	Conseil départemental	
66	Charges financières		7443	Subv Commune	
67	Charges exceptionnelles		7443	Subv EPCI	4.400,00 €
68	Dotation aux amortissements		745	Subv fonct. Caf	7.000,00 €
86	Contribution volontaire en nature	0,00 €	748	Autres subventions	
	- mise à disposition gratuite de biens et prestations		75	Autres produits	
	- personnel bénévole		76	Produits financiers	
			77	Produits exceptionnels	
		87	Contribution volontaire en nature		
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>		<b>11.400,00 €</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>		<b>11.400,00 €</b>

**Décision 2022D07** - Renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien d'une contenance de 1350 m², cadastré section ZD n° 127 et section B n° 1202 sis rue du Poissonnier à Forges (17290).

**Décision 2022D08** - Demande de subvention dans le cadre du Contrat de Cohésion et de Dynamisation 2018-2021 (soutien à l'ingénierie) concernant un poste de chargé de mission Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée pour un montant total de 23 220 euros.

nature des dépenses	de janvier 2022 à décembre 2022 (12 mois) – en euros	
<b>salaires de l'équipe projet</b>	<b>91 520</b>	<b>75.1 %</b>
Chargée de mission animation de la démarche	45 080	37 %
Chargé(e) de mission préfiguration E.B.E	46 440	38.1 %
<b>autres dépenses inscrites au budget</b>	<b>30 254</b>	<b>24.9 %</b>
alimentation	500	0.5 %
Fournitures d'entretien	50	0.05 %
Fournitures et petits équipement	300	0.25 %
Fournitures administratives	150	0.1 %
Etude et recherche	22 204	18.2 %
Versement à des organismes de formation	5 000	4.1 %
Déplacement et mission	1 550	1.2 %
Cotisations	500	0.5 %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>121 774</b>	<b>100 %</b>
nature des financements	de janvier 2022 à décembre 2022 (12 mois) – en euros	
<b>Autofinancement</b>	<b>86 554</b>	<b>71.1 %</b>
<b>Demande de subvention Leader</b> (pour le poste de chargé de mission animation de la démarche)	<b>12 000</b>	<b>9.8 %</b>
<b>demande de subvention Région Nouvelle-Aquitaine</b> (50% poste chargé de mission préfiguration EBE)	<b>23 220</b>	<b>19.1 %</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>121 774</b>	<b>100 %</b>

**Décision 2022D09** – Passation d'une convention d'occupation précaire et d'accompagnement pour l'atelier numéro 3 à la Pépinière d'entreprises Indigo pour l'entreprise REFUGE DANS MON JARDIN. Cette location est consentie moyennant un loyer mensuel de 325,00 € H.T., soit 390,00 € T.T.C., et pour la deuxième année de 375,00 € H.T., soit 450,00 € T.T.C. Le loyer sera payable d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et pour la première fois, au prorata temporis.

**Décision 2022D10** - Attribution de l'étude portant sur la préfiguration des d'Entreprises à But d'Emploi (EBE) dans le cadre du dispositif « Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée » aux chambres consulaires de la Charente-Maritime, pour un montant global de prestation de 18 553,00 euros H.T soit 21 873,60 euros TTC et une durée de mission portée à 30,5 jours.

La répartition des montants dus pour chacune des chambres consulaires, à savoir :

- Chambre d'Agriculture – 5 553,00 euros H.T soit 6 663,60 euros TTC
- Chambre de Commerce et d'Industrie – 9 425,00 euros H.T soit 11310,00 euros TTC
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Nouvelle Aquitaine de Charente-Maritime – 3900,00 euros net (non assujetti à la TVA).

L'ordre du jour étant épuisé, **Monsieur Jean GORIOUX, Président**, clôt la séance à 19h15.