

Aunis -
Sud -

Imagine la futuralité

DECISION DU PRESIDENT N° 2026D01

Portant sur la vente d'un terrain à bâtir, composé des lots 7, 8 et 12, respectivement cadastrés section ZD N°187, 188, et 192, sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

Vu les délibérations N°2023-05-19 du Conseil Communautaire du 16 mai 2023, N°2024-07-15 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2024, N°2025-02-04 du Conseil Communautaire du 25 février 2025, N°2025-02-08 du Conseil Communautaire du 25 février 2025 et N°2025-04-12 du Conseil Communautaire du 15 avril 2025 donnant délégation à Monsieur Jean GORIOUX, Président, pour décider de toute cession de terrains situés dans les zones et parcs d'activités économiques de la Communauté de Communes Aunis Sud, sur avis du Bureau Communautaire,

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 bâti 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^{er} 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,

Vu la délibération N°2023-12-06 du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023 fixant le prix de cession des terrains à bâtir du parc d'activités économiques de La Combe à Surgères à 40,00 € H.T. le m²,

AR Prefecture

017-200041614-20260105-2026D01-DE
Reçu le 06/01/2026

Vu l'estimation du service local des Domaines N°2024-17434-79908 du 11 décembre 2024 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 12 mois, fixant la valeur vénale des lots à bâtir du parc d'activités économiques de La Combe à Surgères à 30,00 € H.T. 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 la lettre valant avis du Domaine sur valeur vénale N°2025-17434-63982 du 2 octobre 2025 et reçue le même jour, qui proroge la date de validité de l'estimation vénale précitée pour une durée de 6 mois, soit jusqu'au 30 juin 2026,

Vu la Décision du Président N°2025D106 du 8 septembre 2025, faisant suite l'avis favorable de la Commission Développement Economique consultée le 13 août 2025 puis à l'avis favorable du Bureau Communautaire le 2 septembre 2025, acceptant la vente d'un terrain à bâtir composé des lots 7, 8 et 12 d'une contenance totale d'environ 11 336 m², au prix de 40,00 € H.T. le m², sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères, et situé en secteur à vocation économique (Industrie et Artisanat) au PLUi-H, à Monsieur Pascal PHELIPPEAU représentant la société GROUPE PHELIPPEAU, spécialisée dans les activités de vente et réparation de véhicules industriels et utilitaires et domiciliée à Périgny (17180), en vue d'y implanter un nouvel établissement secondaire,

Considérant que dans le cadre de la lutte contre l'incendie, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir disposer en tout temps et en tous lieux de moyens en eau adaptés à leurs missions : sauvetage, extinction et protection. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime (SDIS 17) a évalué ces besoins en eau en s'appuyant sur une analyse des risques en fonction de leur nature et de leur occurrence. Des adaptations à l'environnement et aux projets d'urbanisme doivent donc être envisagées pour certains secteurs,

Considérant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) actuelle, et par suite du premier projet d'implantation d'une entreprise, la question de la réserve en eau risque de se poser lors de chaque implantation de nouvelles entreprises,

Considérant que la Communauté de Communes a évalué le coût des aménagements supplémentaires pour qu'elle assure de manière mutualisée la mise en place sur ce parc d'activités économiques des compléments en eau rendus nécessaires pour répondre aux recommandations du SDIS, et que par conséquent il a été proposé à Monsieur Pascal PHELIPPEAU représentant la société GROUPE PHELIPPEAU de revoir le prix de cession du terrain à bâtir composé des lots 7, 8 et 12, sur le parc d'activités économiques de la Combe à Surgères,

Considérant l'accord de principe rendu le 4 novembre 2025 par Monsieur Pascal PHELIPPEAU représentant la société GROUPE PHELIPPEAU de revoir le prix de cession du terrain à bâtir, composé des lots 7, 8 et 12, sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères, ceci afin de pouvoir bénéficier d'une DECI qui pourra couvrir les besoins de son projet à concurrence de 150 m³ / heure durant 2 heures,

Vu l'avis du Bureau Communautaire le 2 décembre 2025 qui propose de faire évoluer le prix de cession du terrain à bâtir, composé des lots 7, 8 et 12, sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères, à 42,00 € H.T le m²,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiées au parc d'activités économiques de La Combe à Surgères n'ont pas été soumises à T.V.A.,

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 la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente avec Monsieur Pascal PHELIPPEAU, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Pascal PHELIPPEAU,

DECIDE

ARTICLE 1 :

Annule et remplace la Décision du Président N°2025D106 du 8 septembre 2025,

ARTICLE 2 :

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Pascal PHELIPPEAU représentant la société GROUPE PHELIPPEAU, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Pascal PHELIPPEAU, pour un terrain à bâtir composé des lots 7, 8 et 12, respectivement cadastrés section ZD N°187, 188 et 192, sur le parc d'activités économiques de La Combe à Surgères, d'une contenance cadastrale respective de 3 221 m², 3 342 m² et 4 773 m², au prix de 42,00 € H.T. le m², soit 476 112,00 € H.T. et 559 269,42 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

	Lot 7	Lot 8	Lot 12	Total
Surface cessible	3 221 m ²	3 342 m ²	4 773 m ²	11 336 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	17 140,66 €	17 784,57 €	25 399,68 €	60 324,91 €
Prix de vente H.T.	135 282,00 €	140 364,00 €	200 466,00 €	476 112,00 €
Marge H.T.	118 141,34 €	122 579,43 €	175 066,32 €	415 787,09 €
T.V.A. sur marge	23 628,27 €	24 515,89 €	35 013,26 €	83 157,42 €
Marge T.T.C.	141 769,61 €	147 095,32 €	210 079,58 €	498 944,50 €
Prix de vente T.T.C.	158 910,27 €	164 879,89 €	235 479,26 €	559 269,42 €

ARTICLE 3 :

En fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour la vente de ce 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 42,00 € H.T. le m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 476 112,00 € H.T. et 571 334,40 € T.T.C. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,

ARTICLE 4 :

Si un avant contrat de vente est nécessaire, il sera signé devant notaire et déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

AR Prefecture

017-200041614-20260105-2026D01-DE
Reçu le 06/01/2026

ARTICLE 5 :

Le contrat de vente sera signé devant notaire,

ARTICLE 6 :

L'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,

ARTICLE 7 :

Madame le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Aunis Sud est chargée de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera notifiée à :

- Madame la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Rochefort,
- Monsieur le Directeur du Service de Gestion Comptable de Ferrières d'Aunis,
- Monsieur Pascal PHELIPPEAU.

Fait à Surgères,
Le 5 janvier 2026
Le Président

Jean GORIOUX



Télétransmission de la décision en préfecture,
sous le numéro : 017 - 200041614 - 20260105 - 2026D01 - DE
le : 06 JAN. 2026

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 08 JAN. 2026

Auteur de l'acte : Jean GORIOUX Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télerecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.