

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 16 décembre 2024 à 20h30

Urbanisme, Patrimoine, Habitat et Commerce

Patrimoine

20. Rachat de la parcelle cadastrée BO 4 Rue de l'Hippodrome à l'EPF de Normandie

Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 27 mai 2019, le Conseil Municipal de Vire-Normandie a arrêté les conditions d'intervention par l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) pour l'acquisition de la parcelle cadastrée BO 4 située rue de l'Hippodrome.

Pour rappel, l'EPFN cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage d'opérations de résorption de friches à la demande et au bénéfice des collectivités.

A ce titre, par délibération du 2 décembre 2019, la commune a souhaité mobiliser le fonds friches pour réaliser les études nécessaires en vue de l'aménagement d'un éco-quartier sur la parcelle en question.

Deux conventions ont ainsi été passées entre la commune et l'EPFN :

- Une première convention relative à l'étude pré-opérationnelle en vue de l'aménagement du futur éco-quartier, avec une enveloppe maximale allouée à l'étude fixée à 80 000 € HT,
- Une seconde convention en date du 8 juillet 2019 relative à la constitution d'une réserve foncière par l'EPFN (pour une durée maximale de 5 ans) et à sa revente à la commune.

Conformément aux termes de cette convention, l'EPFN a donc fait l'acquisition de ce terrain le 10 septembre 2020 au prix de 170 000 €.

Par courrier en date du 22 octobre 2024, l'EPFN rappelle à la commune que, conformément aux termes de la convention de réserve foncière, le rachat doit s'effectuer dans un délai maximum de 5 ans, soit avant le 10 septembre 2025.

Ce courrier précise par-là même les conditions financières de cette rétrocession, soit un montant TTC de 172 892,32 euros se décomposant comme suit : valeur foncière (170 000 €), frais notariés (2 410,27 €), TVA sur marge à 20% (482,05 €).

L'EPFN précise toutefois que le prix visé plus haut a été arrêté au 10 mars 2025 (pour une durée de validité de 6 mois) en prenant en compte l'application de la TVA sur marge. Or, l'EPF attire notre attention sur les modifications qui devraient intervenir prochainement en matière de TVA immobilière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20241220-20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2024
Publication : 20/12/2024

Délibération n°2024/12/16/20 du 16 décembre 2024 à 20h30



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

En effet, suite à l'arrêt ICADE rendu par la CJUE (Cour de justice de l'Union Européenne) le 30 septembre 2021, confirmé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 mai 2022, une mise à jour du BOFIP (Bulletin Officiel des Finances Publiques) est annoncée pour tenir compte de ces décisions.

L'Administration fiscale a confirmé que la doctrine administrative (BOI-TVA-IMM-10-20-10) reste applicable jusqu'à cette modification, non publiée à ce jour.

Aussi, l'application de la TVA sur marge, qui était déjà une exception, tend à devenir marginale, y compris sur les cessions de biens bâtis.

Par conséquent, l'EPFN précise que le prix TTC mentionné plus haut – soit, 172 892,32 euros – est susceptible de modification en cas d'évolution de la doctrine fiscale au moment de la cession ; soit, une TVA non plus appliquée sur la marge, mais appliquée sur le prix total, portant alors le prix TTC à 206 892,32 euros, dont 34 482,05 € de TVA.

L'EPFN présente donc les deux hypothèses suivantes, exprimées en montant TTC :

- Hypothèse 1 : 172 892,32 € (valeur foncière + frais notariés + TVA sur marge),
- Hypothèse 2 : 206 892,32 € (valeur foncière + frais notariés + TVA sur prix total).

Aussi, afin d'anticiper cette probable évolution de la doctrine fiscale, l'EPF demande à la commune de bien vouloir délibérer sur le montant hors taxes de cette dépense – soit, 172 410,27 (valeur foncière + frais notariés) – en précisant que la transaction sera soumise au régime de la TVA en vigueur lors de la régularisation de l'acte.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29 et suivants,

VU la convention relative à la constitution d'une réserve foncière par l'EPFN et à sa revente à la commune en date du 8 juillet 2019,

Vu l'article L.2121-29 du CGCT, le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Patrimoine, Habitat, Commerce du 25 Novembre 2024,

Considérant l'avis favorable du Bureau Municipal du 04 Décembre 2024,

Il est demandé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- D'approuver le rachat de la parcelle BO 4 à l'EPFN pour un montant hors taxes de 172 410,27 € correspondant à la valeur foncière du terrain et aux frais notariés,
- De préciser que la transaction, le cas échéant, sera soumise au régime de la TVA en vigueur lors de la régularisation de l'acte,
- D'habiliter Madame le Maire ou son représentant à engager toute démarche et à signer tout document devant permettre de mener à bien ce rachat.
- Cette imputation sera prise sur le budget annexe lotissement de Saint Martin

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20241220-20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2024
Publication : 20/12/2024

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2024/12/16/20 du 16 décembre 2024 à 20h30

- De donner tous pouvoirs à Madame la Maire pour mettre en œuvre la présente délibération.

| VOTE : Unanimité | | Dont pouvoirs |
|------------------|----|---------------|
| Votants | 42 | 9 |
| Vote Pour | 42 | 9 |
| Vote Contre | 0 | 0 |
| Abstention | 0 | 0 |

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de Séance

La Maire de VIRE NORMANDIE,

Samuel BINET

Nicole DESMOTTES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20241220-20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2024

Publication : 20/12/2024

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2024/12/16/20 du 16 décembre 2024 à 20h30

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal

Nombre de membres en exercice : 47

Nombre de membres présents : 33

Quorum (24) : **Atteint**

Nombre de membres excusés : 09

Nombre de membres excusés ayant
donné pouvoir : 09

Nombre de membres absents : 05

Le 16 Décembre 2024 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de Vire Normandie s'est réuni Salle des Mariages à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Nicole DESMOTTES, Maire de Vire Normandie.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers municipaux le 10 Décembre 2024.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site internet de Vire Normandie le 10 Décembre 2024.

Samuel BINET a été nommé secrétaire de séance.

| NOMS DES CONSEILLERS | Présent | Excusé | Absent | A donné pouvoir à |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| DESMOTTES Nicole | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| ALLEGRE Gilles | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| BALLÉ Marie-Noëlle | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Philippe MALLÉON |
| BAZIN Lucien | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| BEDEL Sandra | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Dimitri RENAULT |
| BINET Samuel | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| BLANC Meiggie | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Jacques COURTEILLE |
| CHÉNEL Fernand | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| COIGNARD Cindy | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Régis PICOT |
| CORDIER Marie-Ange | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| COUASNON Serge | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| COURTEILLE Jacques | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| DROULLON Joël | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| DUBOURGUAIS Roselyne | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| DUMONT Eric | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| DUVAUX Maryse | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| FAUDET Olivier | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| FOUBERT Françoise | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Marie-Claire LEMARCHAND |
| GALLIER Pierre-Henri | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| GOETHALS Corentin | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| GOSSMANN Patrick | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| LABROUSSE Sabrina | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| LAURENT Fabrice | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| LE DREAU Nathalie | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| LEFEBVRE Yoann | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Accusé de réception en date du 20/12/2024

014-200060176-20241220-20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 20/12/2024

Publication : 20/12/2024

Délibération n°2024/12/16/20 du 16 décembre 2024 à 20h30

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

| | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| LEFOUR Tony | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| LELARGE Michel | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| LEMARCHAND Marie-Claire | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| LETELLIER Nadine | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| MADELAINE Catherine | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| MAINCENT Lyliane | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Marie-Odile MOREL |
| MALLÉON Philippe | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| MALOISEL Gilles | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| MARTIN Pascal | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| MASSÉ Aurélie | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Eric DUMONT |
| MOREL Marie-Odile | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| OLLIVIER Valérie | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| PICOT Régis | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| PIGAULT Jane | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| RENAULT Dimitri | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| RENAULT Régine | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Pascal MARTIN |
| ROBBES Martine | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| ROBLIN Sylvie | | <input checked="" type="checkbox"/> | | Martine ROBBES |
| ROSSI Annie | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| TOULUCH Jean-Claude | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| VELANY Guy | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| VIGIER Maud | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20241220-20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2024
Publication : 20/12/2024

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2024/12/16/20 du 16 décembre 2024 à 20h30