



**Extrait du Registre  
Des  
Délibérations  
(Annule et Remplace)**

L'an deux mille vingt-et-un  
Le 28 Avril 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 20 Avril 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 31

NOMBRE DE VOTANTS : 33

**Objet : Cession d'un terrain visant à la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine – Délibération Modificative à la Délibération n°2021-42 en date du 31 mars 2021**

**Présents : 22**

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MARTIAL Christophe (Val de Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUX Vincent (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

**Présents en téléconférence : 9**

BLANC Jean Franck (Teuillac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JOLLIVET Célia (Peujard), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

**Absents excusés ayant donné pouvoir : 2**

COURSEAUX Michael (Saint-André-de-Cubzac) à GUINAUDIE Valérie, POUCHARD Éric (LANSAC) à FUSEAU Michael.

**Absents excusés : 2**

MABILLE Christian (Peujard), TARIS Roger (Tauriac).

**Absents : 2**

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan).

**Secrétaires de séance : LAVAUD Véronique**

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

**Vu** le Code Général des Impôts,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°28-2005, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°44-2005 en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°07-2006 en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006 en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007 en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2018-118 en date du 31 octobre 2018 approuvant un schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2019-88 en date du 24 juillet 2019 portant approbation de la cession d'un terrain visant la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine, à Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN, ou toute personne dont il aurait la qualité d'associé majoritaire ou de gérant,

**Vu** la promesse de vente passée au profit de Mr BOILLIN et Mme SILVIN en date du 27/08/2019,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire n°2021-42 en date du 30 mars 2021 portant cession d'un terrain visant la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine, au bénéfice de la société FINAMUR, **en concours avec la société ARKEA, dans le cadre d'un financement par crédit-bail Immobilier élaboré au profit de la société LINCOLN UNLTD (elle-même constituée à 50/50 par Monsieur BOILLIN ET Mme SILVIN).**



Vu l'avis du bureau communautaire en date du 24 mars 2020,

Vu l'avis de France Domaines sur le projet de cession d'un terrain en vue de la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine, en date du 11 mars 2021.

\*\*\*

Madame la Présidente rappelle que par délibération susvisée n°2021-42 en date du 30 mars 2021 il a été décidé de céder un terrain de 4 980 m<sup>2</sup> situé sur la ZAC Parc d'Aquitaine visant la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine, au bénéfice de la société FINAMUR, en concours avec la société ARKEA, dans le cadre d'un financement par crédit-bail immobilier élaboré au profit de la société LINCOLN UNLTD (elle-même constituée à 50/50 par Monsieur BOILLIN ET Mme SILVIN).

Il a été décidé de fixer le prix de cette cession à hauteur de 60 € HT par m<sup>2</sup>, soit 298 800 € HT, TVA sur marge en sus.

Madame la Présidente informe les délégués communautaires que la TVA doit être calculée en principe sur le prix, mais, par exception, l'assiette de la TVA peut être constituée par la marge lorsque l'acquisition n'a pas ouvert de droits à déduction (article 268 du Code Général des Impôts).

Les cessions de terrains à bâtir sur la ZAC Parc d'Aquitaine bénéficient habituellement de ce régime exceptionnel de TVA sur marge, s'agissant de « terrains à bâtir et d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans ». La marge est constituée de la différence entre le prix d'acquisition des terrains par la Communauté de Communes (auquel on ajoute les frais annexes tels que les frais de notaire) et le prix de cession. Etant précisé que coût des travaux de viabilisation n'est pas pris en compte dans le calcul de marge.

Il s'avère néanmoins que conformément à une jurisprudence récente du Conseil d'Etat (décision du 27 mars 2020, confirmée par plusieurs arrêts du 1<sup>er</sup> juillet 2020), le régime d'exception de TVA sur marge ne peut s'appliquer « à une cession de terrains à bâtir qui, lors de leur acquisition, avaient le caractère d'un terrain bâti, quand le bâtiment qui y était édifié a fait l'objet d'une démolition de la part de l'acheteur-revendeur. »

Ce qui est expressément le cas des terrains cédés à FINAMUR/ARKEA.

Le prix des terrains cédés à FINAMUR/ARKEA fixé à 60€HT / m<sup>2</sup>, soit 298 800 € HT, doit par conséquent être assujetti d'une TVA sur prix à hauteur de 59 760 €, ce qui porte le prix TTC à 358 560 €, au lieu de 321 253.38 €.

\*\*\*

Par ailleurs, la délibération n°2021-42 du 30 mars 2021 susvisée précisait que le crédit-bail serait accordé par FINAMUR/ARKEA à la SCI LINCOLN UNLTD, société détenue à 50/50 par Monsieur BOILLIN et son épouse Madame SILVIN.

Or il s'avère que c'est peut-être une autre société dénommée « BOLOGNE THB », détenue également à 50/50 par Mr BOILIN et Mme SILVIN, qui sera signataire du contrat de crédit-bail.



**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

- De rectifier la délibération susvisée n°2021-42 en date du 30 mars 2021 en modifiant le prix TTC fixé par cette délibération, ce prix devant être arrêté avec TVA sur prix total et non pas avec TVA sur marge,
- De fixer le prix des terrains cédés à FINAMUR/ARKEA à 60 €HT / m<sup>2</sup>, soit 298 800 € HT, auquel est appliquée une TVA sur prix à hauteur de 59 760 €, soit 358 560 € TTC,
- De rectifier la délibération susvisée n°2021-42 en date du 30 mars 2021, en indiquant que la cession des terrains effectuée au bénéfice de la société FINAMUR, en concours avec la société ARKEA, dans le cadre d'un financement par crédit-bail immobilier sera élaboré au profit de la société LINCOLN UNLTD ou BOLOGNE THB (toutes deux constituée à 50/50 par Monsieur BOILLIN ET Mme SILVIN),
- De confirmer que l'ensemble des autres éléments de la délibération n°2021-42 en date du 30 mars 2021 restent inchangés,
- De charger Madame la Présidente de l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

Pour : 33

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,  
Le 29 Avril 2021.

La Présidente,  
Valérie GUINAUDIE



*[Faint, illegible text]*