

## Séance publique du 12 novembre 2007

### Délibération n° 2007-4506

commission principale : déplacements et urbanisme

objet : **ZAC Pesselières et ZAC des Pierres Blanches à Mions - ZAC des Corbèges à Corbas - ZAC du Centre à Pierre Bénite - ZAC du Centre à Vaulx en Velin - Modification des participations de la Communauté urbaine aux bilans des opérations**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 25 octobre 2007, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

L'instruction fiscale du 16 juin 2006 est venue modifier, de manière substantielle, le régime de taxation des participations des collectivités locales aux opérations d'aménagement, dès lors que celles-ci n'avaient pas pour effet direct ou indirect de générer une baisse du prix de vente des terrains aménagés au regard des prix pratiqués sur le marché immobilier. Cette disposition a eu pour effet immédiat de diminuer la charge financière prévisionnelle de la Communauté urbaine au titre des opérations d'urbanisme, sachant que les aménageurs concernés par le versement de participations sur les années antérieures ont fait valoir leur droit à reversement.

Si l'absence de taxation à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) des participations de la collectivité versées à l'équilibre des bilans d'opérations est sans conséquence sur la capacité de récupération de la TVA sur les bilans d'opérations, celle-ci peut toutefois générer d'autres conséquences sur les comptes des sociétés d'aménagement qui peuvent se voir redevables de la taxe sur les salaires.

En conséquence, il convient désormais d'être particulièrement vigilant sur le schéma de déduction de TVA mis en place sur chaque bilan d'opération d'aménagement de zone, de façon à réduire l'impact des subventions et des participations situées en dehors du champ d'application.

L'article L 1615-11 du code général des collectivités territoriales prévoit, par ailleurs, que le financement d'un équipement public, réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement, ouvre droit pour la collectivité au bénéfice du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée dès lors que l'équipement ainsi financé est intégré dans le patrimoine de la collectivité.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît nécessaire, sur certaines opérations en phase d'achèvement comme la ZAC des Pierres Blanches et la ZAC Pesselières à Mions, la ZAC des Corbèges à Mions-Corbas, la ZAC du Centre à Pierre Bénite et la ZAC du Centre à Vaulx en Velin, d'affecter une partie des participations versées par la Communauté urbaine sur les exercices précédents à la réalisation des équipements publics qui seront rétrocédés ou qui ont été rétrocédés à la collectivité récemment.

La participation de la Communauté urbaine, votée initialement à l'équilibre du bilan de la ZAC des Pierres Blanches à Mions, était d'un montant de 9 567 538 € HT, soit 11 442 775,44 € TTC. Le montant de la participation affectable à la réalisation d'équipement serait de 3 156 000 € HT, se décomposant à concurrence de 2 192 000 € HT de travaux et 964 000 € de foncier. Aussi, la participation de la Communauté urbaine votée à l'équilibre du bilan serait ainsi ramenée à 6 411 538 € HT, soit 7 668 199,44 € TTC.

De même, la participation de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan de la ZAC Pesselières à Mions était d'un montant de 3 552 215 € HT, soit 4 248 449,14 € TTC. Le montant de la participation affectable à la réalisation d'équipement serait de 1 539 000 € HT, dont 1 237 000 € HT de travaux et 302 000 € de foncier. La participation de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan serait ramenée à 2 013 215 € HT, soit 2 407 805,14 € TTC.

La participation de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan de la ZAC Corbèges à Mions-Corbas était d'un montant de 1 546 432 € HT, soit 1 849 532,67 € TTC. Le montant de la participation affectable à la réalisation d'équipement serait de 1 254 000 € HT, dont 1 120 000 € HT de travaux et 134 000 € de foncier. La participation de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan serait ramenée à 292 432 € HT, soit 349 748,67 € TTC.

La participation financière de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan de l'opération de ZAC du Centre à Pierre Bénite était de 2 508 000 € HT, soit 2 999 568 € TTC. Le montant de la participation de la Communauté urbaine affectable à la réalisation d'équipement serait de 1 672 000 € HT, dont 652 000 € HT de travaux et 1 020 000 € de foncier. La participation financière de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan serait donc ramenée à 836 000 € HT, soit 999 856 € TTC.

Enfin, concernant la ZAC du centre-ville à Vaulx en Velin, la participation d'équilibre votée initialement à hauteur de 9 038 000 € HT, soit 10 809 448 € TTC serait ramenée à 7 538 000 € HT, soit 9 015 448 € TTC, à laquelle il convient de rajouter une participation à la réalisation d'équipement pour un montant de 1 500 000 € HT, dont 1 200 000 € HT de travaux et 300 000 € de foncier.

L'ensemble de ces modifications sera pris en compte dans le cadre des avenants aux concessions d'aménagement ou aux protocoles de liquidation restant à conclure qui seront soumis séparément à votre approbation lors de prochaines instances sur les opérations ci-dessus énumérées ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### DELIBERE

**1° - Acte** le principe d'une optimisation fiscale des bilans d'opérations d'aménagement en affectant prioritairement les financements de la collectivité à la réalisation d'équipement et secondairement à l'équilibre du bilan.

**2° - Procède** à l'annulation partielle des participations versées sur les exercices 2006, 2005, 2004 et antérieurs pour les opérations suivantes sur les comptes n° 773 000 - fonction 824 :

a) - ZAC des Pierres Blanches à Mions : opération n° 075, pour un montant de 3 156 000 € HT, soit 3 774 576 € TTC,

b) - ZAC Pesselières à Mions : opération n° 0418, pour un montant de 1 539 000 € HT, soit 1 840 644 € TTC,

c) - ZAC des Corbèges à Corbas : opération n° 0253, pour un montant de 1 254 000 € HT, soit 1 499 784 € TTC,

d) - ZAC du Centre à Pierre Bénite : opération n° 0416, pour un montant de 1 672 000 € HT, soit 1 999 712 € TTC,

e) - ZAC du Centre à Vaulx en Velin : opération n° 0086, pour un montant de 1 500 000 € HT, soit 1 794 000 € TTC.

**3° - Accepte** le versement d'une participation à la réalisation des équipements sur l'exercice 2007 aux comptes n° 211 100 - fonction 824, pour un montant de :

- a) - 964 000 € pour l'opération n° 0075,
- b) - 302 000 € pour l'opération n° 0418,
- c) - 134 000 € pour l'opération n° 0253,
- d) - 1 020 000 € pour l'opération n° 0416,
- e) - 300 000 € HT pour l'opération n° 0086,

et au compte n° 215 110 - fonction 824, pour un montant de :

- a) - 2 192 000 € HT, soit 2 621 632 € TTC pour l'opération n° 0075,
- b) - 1 237 000 € HT, soit 1 479 452 € TTC pour l'opération n° 0418,
- c) - 1 120 000 € HT, soit 1 339 520 € TTC pour l'opération n° 0253,
- d) - 652 000 € HT, soit 779 792 € TTC pour l'opération n° 0416,
- e) - 1 200 000 € HT, soit 1 435 200 € TTC pour l'opération n° 0086.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme,  
le président,  
pour le président,