

**Département du Doubs
Arrondissement de MONTBELIARD
Canton de VALENTIGNEY**

**Commune de VALENTIGNEY 25700
EXTRAIT n° 2022-132
du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 14 décembre 2022**

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 14 décembre 2022, le Conseil Municipal de la Commune de VALENTIGNEY s'est réuni, en mairie, salle du conseil à Valentigney, à dix-neuf heures trente, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Philippe GAUTIER, Maire.

**Nbre de Conseillers
Municipaux en
exercice : 33**

Présents : MM. Mmes. Philippe GAUTIER. Denis NEDEZ. Lise VURPILLOT. Jean-Claude HERARD Arnaud PAVILLARD. Maud PELISSIER. Arnaud JACQUOT. Séverine DIRAND. Martine MICHAUD. Georgette CUENOT. Roland GAMBERI. Gerard PATEREK. Catherine PARROT. Elisabeth COQU. Bernard COQU. Armando LOPES. Nourreddine DRAYAF. Stéphanie GAUTIER. Claudia FERNANDES. Anne-Lise GARCIA. Thierry MAILLOT. Claude STIQUEL. Marie HUGONIOT.

**Nbre de membres
présents : 23**

**Nbre de suffrages
exprimés : 24**

Excusé : 1
Dominique DANGEL.

Absents : 9

MM. Mmes Valère NEDEY. Nadine MERCIER. Pierre MOSSINA. Jean-Louis RENGGLI. Claude-Françoise SAUMIER. Stéphanie BOURQUIN. Jean-François HEIL. Saniye AKDEMIR. Omar RABEL.

Pouvoir : 1

Mme Dominique DANGEL pouvoir à Philippe GAUTIER

DATE D'ENVOI DE LA CONVOCATION : le 7 décembre 2022

Secrétariat de séance : il a été procédé, conformément à l'article L. 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil, Madame Stéphanie GAUTIER ayant obtenu l'unanimité des suffrages, a été élu pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Procès-Verbal de la séance du 19 octobre 2022 est adopté à L'UNANIMITE des voix présentes et représentées.

CLOTURE DU BUDGET ANNEXE

« LOTISSEMENT DES TALES »

Accuse de réception en préfecture
025-212505804-20221223-2022-132-DE
Date de réception préfecture : 23/12/2022

.../...

Extrait du registre des délibérations n°2022-132**CLOTURE DU BUDGET ANNEXE « LOTISSEMENT DES TALES »**

Vu la délibération n° 2013-114 du 18 octobre 2013 portant création d'un budget annexe dénommé « Lotissement des Tâles » pour la réalisation d'un lotissement d'habitation ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que l'ensemble des dépenses et des recettes de ce budget annexe sont définitivement closes ;

Considérant que la section de fonctionnement affiche un excédent de **43 702,09 €** ;

Considérant que ce budget ne présente plus de mouvement et que pour clore définitivement ce dossier, il convient de procéder à l'intégration de ce résultat au budget principal de la ville ;

Considérant le bilan financier et fiscal de cette opération d'aménagement joint à la présente délibération ;

L'exposé du Maire entendu, le Conseil Municipal, après en avoir valablement délibéré, **A L'UNANIMITE** des voix présentes et représentées,

- **PREND ACTE** de l'achèvement de ce programme d'aménagement et de son bilan financier.
- **DECIDE** le versement de l'excédent de fonctionnement constaté, d'un montant de **43 702,09 €** au budget principal 2022 de la commune.
- **DECIDE** de clôturer le budget annexe « Lotissement des Tâles » au 31 décembre 2022.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à réaliser les démarches nécessaires à cette clôture et à signer toutes les pièces se rapportant à ce dossier.
- **AVISE** le Service des Impôts en charge du dossier de TVA par transmission de la présente délibération.
- **DIT** que les crédits nécessaires à l'intégration du résultat du budget annexe « Lotissement des Tâles » ont été prévus aux budgets primitifs 2022, au compte de dépenses 6522 du budget annexe et au compte de recettes 7551 du budget principal.
- **DIT** que la présente délibération sera :
 - **Transmise** à Monsieur le Sous-Préfet de Montbéliard,
 - **Notifiée** à Monsieur le comptable public du Service de Gestion Comptable de Montbéliard,
 - **Notifiée** aux Services des Impôts des Entreprises de Montbéliard
 - **Publiée et affichée** conformément aux textes en vigueur.

Tout recours contre la présente délibération doit être formulé auprès du Tribunal Administratif compétent dans les deux mois, à partir de sa publicité et/ou sa notification et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Certifié exécutoire,

Le Maire,



Philippe GAUTIER

CM DU 14 DECEMBRE 2022

Le Maire soussigné certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte qui a été publié ou notifié le ~~23 DEC. 2022~~ et dont le représentant de l'Etat a accusé réception le -----

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DES TALES
ANALYSE FISCALE ET FINANCIERE
CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 14 DECEMBRE 2022

Généralités :

Aux termes de l'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme « constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Depuis la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010, toutes les ventes de terrains à bâtir provenant des opérations d'aménagement de lotissements ou de zones sont soumises à la TVA.

Il est rappelé que le budget annexe « lotissement des Tâles » est :

- Un budget d'aménagement de zone soumis à la gestion de stocks des terrains selon l'inventaire intermittent (opération d'ordre budgétaire) ;
- Un budget soumis au régime réel normal de TVA

Aussi, l'ensemble des écritures du budget annexe « Lotissement des Tâles » s'entendent hors taxes, la TVA étant retracée dans les comptes du trésorier public.

Un bilan financier par année civile, de l'ensemble des dépenses et recettes HT de ce budget figure en annexe 1 du présent document.

I - Evolution du périmètre de l'opération :

Le périmètre initial de l'opération faisait état de 29 216 m². Au cours de la réalisation du projet de lotissement plusieurs éléments sont venus modifier ce périmètre :

- La découverte d'une zone archéologique (délibération n° 2015-112 en date du 15/10/2015) ;
- La création d'une voie de transport à haut niveau de service (THNS) affectée à la circulation générale et non destinée exclusivement à la desserte du lotissement (délibération n° 2015-112 en date du 15/10/2015) ;
- La décision de ne pas viabiliser ni commercialiser une parcelle d'une superficie de 7 042 m² destinée à réintégrer le patrimoine communal en tant que réserve foncière (délibération n° 2016-135 en date du 19 octobre 2016) ;
- L'établissement d'un document d'arpentage en date du 2 novembre 2016 laissant apparaître une différence de superficie de 6 m² sur la parcelle identifiée « Lot 2 » vendue par acte notarié du 5 juillet 2017 à la société Néolia conformément à la délibération n° 2019-69 en date du 17 mai 2017.

- L'établissement d'un document d'arpentage en date du 12 janvier 2021 laissant apparaître une différence de superficie de 82 m² sur la parcelle identifiée « Lot 1 » vendue par acte notarié du 1^{er} juin 2022 à la société Néolia conformément à la délibération n° 2020-117 en date du 21 octobre 2020.

Récapitulatif du périmètre définitif

Cadastre	Périmètre initial en m ²	RETOUR DOMAINE PUBLIC			PARCELLE VENDUE	PARCELLE VENDUE
		Zone archéo en m ²	Voie THNS en m ²	Réserve foncière en m ² (lot 3)	Lot 2 en m ²	Lot 1 en m ²
BT 293 / BT 358	14 213,00	0,00	3 756,70	1 383,30	1 529,00	7 544,00 51,00
BT 188	174,00	123,00	0,00	0,00		
BT 202	1 104,00	0,00	85,00	1 019,00		
BT 203	1 792,00	0,00	251,00	1 541,00		
BT 204	4 000,00	225,00	619,00	3 156,00		
BT 231	1 723,00	1 641,00	82,00	0,00		
BT 232	1 483,00	1 483,00	0,00	0,00		
BT 233	4 639,00	2 975,00	1 664,00	0,00		
TOTAL	29 128,00	6 447,00	6 457,70	7 099,30		

II - Valeur du foncier pour chaque lot en fonction de l'origine des parcelles (voir détail annexe n°2)

Parcelles	Superficie en m ²	Montant HT
<i>Parcelles non viabilisées</i>		
Zone Archéologique	6 447,00	15 971,66
Voie THNS	6 457,70	33 812,24
Réserve foncière	7 099,30	16 606,82
Sous-total 1	20 004,00	66 390,72
<i>Parcelles viabilisées</i>		
Lot n° 1	7 595,00	56 873,67
Lot n° 2	1 529,00	12 701,07
Sous-total 2	9 124,00	69 574,74
TOTAL GENERAL	29 128,00	135 965,46

III – Etudes et travaux réalisés :

Désignation	Montant HT
<i>Etudes</i>	
Réalisation plan topographique	4 221,34 €
Etudes et diagnostic géotechnique	3 687,84 €
Frais d'insertion	454,36 €
Etudes Extension réseaux eaux Personnel PMA	3 024,00 €
Total études	11 387,54 €
<i>Travaux</i>	
Désamiantage et démolition ex collège des Tâles	315 354,37 €
Viabilisation terrains	70 872,60 €
Centimes TVA	1,66 €
Total travaux	386 228,63 €
TOTAL GENERAL	397 616,17 €

IV - Coût de production, coût de revient et prix de vente des parcelles commercialisées :

DESIGNATION	LOT 1 (7 595 m ²)	LOT 2 (1 529 m ²)	TOTAL (9 124 m ²)
	MONTANT HT	MONTANT HT	MONTANT HT
DEPENSES			
Acquisitions foncières	56 873,67 €	12 701,07 €	69 574,74 €
Frais d'études	9 479,22 €	1 908,32 €	11 387,54 €
Travaux	321 504,43 €	64 724,20 €	386 228,63 €
TOTAL Coût de production	387 857,32 €	79 333,59 €	467 190,91 €
Coût de production au m²	51,07 €	51,89 €	51,20 €
RECETTES			
Subvention FEDER	62 431,50 €	12 568,50 €	75 000,00 €
Subvention DEPARTEMENT	74 194,43 €	14 936,57 €	89 131,00 €
TOTAL RECETTES	136 625,93 €	27 505,07 €	164 131,00 €
TOTAL Coût de revient	251 231,39 €	51 828,52 €	303 059,91 €
Coût de revient au m²	33,08 €	33,90 €	33,22 €
Commercialisation			
Prix de vente au m ²	37,00	43,00	38,00
Plus-value par m ²	3,92	9,10	4,78
Prix de vente en €	281 015,00	65 747,00	346 762,00
Plus-value en €	29 783,61	13 918,48	43 702,09

L'ensemble des opérations réalisées (études, démolition du collège, travaux de viabilisation) a été réparti sur les parcelles commercialisées (lot 1 & 2).

Les lots 1 et 2 ont été cédés à la société Néolia pour la réalisation d'un programme d'habitat de 30 logements sur le lot 1 et de 15 logements sur le lot 2.

V - Fiscalité :

A – Sur les opérations d'aménagement :

En application du principe selon lequel « seule est déductible la TVA ayant grevé les éléments du prix des terrains dont la vente est soumise à cet impôt » ; la TVA grevant les travaux des terrains cédés à titre gratuit ou sous forme de libéralité et les terrains conservés par la collectivité ne peut être récupérée.

Les collectivités, pour opérer la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, doivent en conséquence procéder à l'identification précise des dépenses en fonction de leur utilisation et de leur destination.

a) Calcul du coefficient de déduction :

Le coefficient de déduction est égal au produit des coefficients d'assujettissement, de taxation et d'admission.

a.1 : Le coefficient d'assujettissement (défini au II de l'article 206 de l'annexe 2 du Code Général des Impôts) :

Il correspond pour chaque terrain à la proportion d'utilisation de ce bien à des opérations imposables. Toutes les ventes sont soumises au régime de TVA, le coefficient d'assujettissement est donc égal à 1.

a.2 : Le coefficient de taxation (défini au III de l'article 206 de l'annexe 2 du Code Général des Impôts) :

Il traduit le principe selon lequel, au sein des opérations imposables, seule peut être déduite la taxe grevant des biens utilisés à des opérations ouvrant droit à déduction. Depuis la réforme de la TVA immobilière, toutes les opérations dont la commercialisation a démarré après le 10 mars 2010 font l'objet d'un coefficient de taxation égal à 1.

a.3 : Le coefficient d'admission (défini au IV de l'article 206 de l'annexe 2 du Code Général des Impôts) :

Il dépend uniquement de la réglementation en vigueur. A ce jour, aucune disposition ne concerne les opérations d'aménagement de lotissement. Le coefficient d'admission est donc de 1.

Le coefficient de déduction de l'opération « lotissement des Tâles » est égal à 1, l'ensemble de la TVA acquittée sur cette opération a été récupérée.

B – Sur les opérations de cessions de terrains :

a) Les taux

- Le taux normal est de 20%
- Le taux réduit est de 10% (au profit des organismes HLM)
- Le taux spécifique concernant les opérations de rénovation urbaine (ANRU) est de 5,5%.

Le programme de construction de 15 logements (lot 2) entrant dans le champ de l'ANRU a bénéficié du taux spécifique de 5,5% tandis que la cession du lot n° 1 a été assujettie au taux de 10%.

b) La base d'imposition :

La TVA s'applique sur le prix de vente total.

C – Récapitulatif des déclarations de TVA

ANNEES	TVA DUE	CREDIT DE TVA	SOLDE
2013	0,00 €	56 129,00 €	56 129,00 €
2014	0,00 €	6 812,00 €	6 812,00 €
2016	0,00 €	14 174,00 €	14 174,00 €
2017	3 616,00 €	298,00 €	-3 318,00 €
2021	0,00 €	327,00 €	327,00 €
2022	28 102,00 €	0,00 €	-28 102,00 €
TOTAUX	31 718,00 €	77 740,00 €	46 022,00 €

ANNEXE 1

BUDGET ANNEXE "LOTISSEMENT DES TALES"
BILAN DES DEPENSES ET DES RECETTES REELLES DE L'OPERATION
PAR EXERCICE (Montants HT)

ANNEE	DESIGNATION	Dépenses	Recettes	Solde
2013	Terrains	134 977,81 €		
	Etudes	735,00 €		
	Travaux	284 515,62 €		
	Avance consentie par la ville		420 228,43 €	
	TOTAL 2013	420 228,43 €	420 228,43 €	0,00 €
2014	Terrains	2 060,70 €		
	Etudes	3 687,84 €		
	Travaux	30 838,75 €		
	Subvention FEDER		75 000,00 €	
	Subvention Département		46 905,00 €	
TOTAL 2014	36 587,29 €	121 905,00 €	85 317,71 €	
2015	Etudes	3 940,70 €		
	Arrondis TVA	0,40 €		
	Retrocession terrains zone Archéo + voie THNS		49 783,90 €	
	Subvention Département		42 226,00 €	
	Transfert Etudes		3 940,70 €	
TOTAL 2015	3 941,10 €	95 950,60 €	92 009,50 €	
2016	Etudes	3 024,00 €		
	Travaux	70 872,60 €		
	Arrondis TVA	0,53 €		
	Retrocession terrains réserve foncière		16 606,82 €	
TOTAL 2016	73 897,13 €	16 606,82 €	-57 290,31 €	
2017	Terrains	1 492,20 €		
	Arrondis TVA	0,35 €		
	Vente Néolia lot 2		65 747,00 €	
	Remboursement avance	150 000,00 €		
TOTAL 2017	151 492,55 €	65 747,00 €	-85 745,55 €	
2021	Terrains	1 804,86 €		
	Retrocession terrains		429,41 €	
	Arrondis TVA		0,12 €	
TOTAL 2021	1 804,86 €	429,53 €	-1 375,33 €	
2022	Vente Néolia lot 1		281 015,00 €	
	Remboursement avance	270 228,43 €		
	Arrondis TVA	0,50 €		
TOTAL 2022	270 228,93 €	281 015,00 €	10 786,07 €	
TOTAL GENERAL		958 180,29 €	1 001 882,38 €	43 702,09 €

COUT HISTORIQUE DES PARCELLES

Cadastre	Valeur du foncier total				Valeur du foncier du LOT 1				Valeur du foncier du LOT 2				RESERVE FONCIERE				THNS				ZONE ARCHEOLOGIQUE			
	m²	HT	TVA	TTC	m²	HT	TVA	TTC	m²	HT	TVA	TTC	m²	HT	TVA	TTC	m²	HT	TVA	TTC	m²	HT	TVA	TTC
BT 293	14 213,00	1 492,20 € 1 634,40 € -429,41 €	298,44 € 326,88 €	1 790,64 € 1 961,28 € -429,41 €	7 601,30 -57,30	55 303,91 € -429,41 € 1 634,40 €		55 303,91 € -429,41 € 1 961,28 €	1 529,00	11 208,87 € 1 492,20 €	298,44 €	11 208,87 € 1 790,64 €	1 326,00 57,30	9 568,52 € 0,00 €		9 568,52 € 0,00 €	3 756,70	27 108,65 € 0,00 €		27 108,65 € 0,00 €	0,00	0,00 €		0,00 €
BT 188	174,00	588,00 € 639,60 €	125,36 €	764,96 €	26,70	93,07 € 170,46 €	19,84 €	121,08 € 170,46 €									0,00	0,00 € 0,00 €	0,00 €	0,00 €	147,30 -24,30	494,93 € 538,36 €	105,52 €	643,88 €
BT 202	1 104,00	969,97 €		969,97 €									1 019,00	895,29 €		895,29 €	85,00	74,68 €		74,68 €	0,00	0,00 €		0,00 €
BT 203	1 792,00	1 831,54 €		1 831,54 €									1 541,00	1 575,00 €		1 575,00 €	251,00	32,10 €		32,10 €	0,00	0,00 €		0,00 €
BT 204	4 000,00	229,16 €	44,92 €	274,08 €									3 156,00	197,06 €	38,62 €	235,68 €	619,00	857,29 €	6,30 €	38,40 €	225,00	311,62 €	0,00 €	311,62 €
BT 231	1 723,00	3 286,38 €		3 286,38 €										4 370,95 €		4 370,95 €	82,00	156,40 €		156,40 €	1 641,00	3 129,98 €		3 129,98 €
BT 232	1 483,00	1 489,98 €		1 489,98 €													0,00	0,00 €		0,00 €	0,00	0,00 €		0,00 €
BT 233	4 639,00	14 849,75 €	94,79 €	14 849,75 €													1 664,00	5 326,58 €	6,30 €	5 326,58 €	2 975,00	483,62 €	94,79 €	5 784,17 €
TOTAL	29 128,00	135 965,46 €	890,39 €	136 855,85 €	7 595,00	56 873,67 €	346,72 €	57 220,39 €	1 529,00	12 701,07 €	298,44 €	12 999,51 €	7 099,30	16 606,82 €	38,62 €	16 645,44 €	6 457,70	33 812,24 €	6,30 €	33 818,54 €	6 447,00	15 971,66 €	200,31 €	16 171,97 €

