

La T.V.A. immobilière

La loi n°2010-237 du 09 mars 2010 a modifié les conditions d'application de la Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA) sur les cessions de biens immobiliers. Elle a notamment supprimé l'exonération à la TVA dite immobilière, de certaines cessions immobilières.

S'est alors posée la question de l'application de la TVA aux activités des EPFL. Après de longues réflexions, il a été admis que les EPFL étaient assujettis à la TVA.

Cette application de la TVA sur nos activités a bien évidemment quelques conséquences sur nos modes d'actions :

- en interne : intégration de la TVA dans la saisie de nos mandats et titres, gestion des comptes de TVA...
- en externe : impact sur les modalités de portage et de rétrocession aux collectivités, modification des règles d'intervention et de portage par l'EPFL...

Dès lors, l'EPFL Pays-Basque a mobilisé son Conseil d'Administration en invitant chacun de ses membres à participer à des ateliers ayant pour mission d'analyser :

- le mécanisme d'application de la TVA à nos activités,
- les impacts sur la charge de travail de notre équipe administrative, notamment au regard d'une éventuelle reprise d'antériorité,
- les conséquences sur les conditions de portage et de rétrocession des biens acquis pour le compte de nos membres,
- les modifications à apporter dans notre règlement intérieur et nos conventions pour portage foncier qui nous lient aux collectivités nous ayant sollicités.

Cette tâche complexe n'a pas enthousiasmé nos élus qui sont assez peu nombreux à avoir suivi les 2 premiers ateliers. Pourtant, l'enjeu est de taille tant l'application de la TVA immobilière pourrait impacter nos modalités d'intervention.

Gageons que les décisions qui ponctueront ces travaux permettront à l'EPFL Pays Basque d'appliquer la TVA immobilière à ses cessions sans que cela n'ait d'impact particulier sur les modalités de réalisation des opérations d'aménagement qui ont motivé son intervention.



Des programmes d'action foncière pour structurer le PPI 2014-2018

L'EPFL Pays Basque s'est fixé un objectif de performance pour le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018.

Le futur PPI, qui devra préciser les thématiques d'intervention, les conditions d'acquisition et de portage des biens ainsi que sa capacité d'intervention (50 Millions d'Euros pour le PPI en cours 2009-2013) devra réaffirmer les principes suivants :

- Réciprocité territoriale
- Adaptation des interventions aux besoins des territoires
- Conventonnement des objectifs fonciers.

Pour ce faire, l'EPFL Pays Basque a rédigé une charte d'intervention qui régit les grands principes de son action.

Afin de répondre au mieux des intérêts des territoires, l'EPFL a rencontré entre Juin 2012 et Mai 2013 l'ensemble des 158 communes et des 10 structures intercommunales du Pays Basque.

Des rencontres qui ont permis de procéder au recensement des besoins fonciers, non seulement en matière d'acquisitions de biens bâtis et non bâtis mais également en terme de stratégie et de mise en place d'outils spécifiques. Ce travail prospectif, aujourd'hui achevé, fait ressortir un certain nombre de spécificités et d'attentes qui vont permettre la construction d'un Programme d'Action Foncière avec chaque structure intercommunale (8 communautés de communes et 2 agglomérations) adhérant à l'EPFL.

Ces 10 programmes d'action foncière prendront la forme de conventions d'objectifs qui seront signées en fin d'année 2013 entre les EPCI concernés et l'EPFL Pays Basque pour la période 2014-2018.

La synthèse des Programmes d'Action Foncière constituera la matière du prochain PPI. L'actuel règlement d'intervention sera quant à lui adapté aux nouvelles exigences d'efficacité et de performance de l'EPFL Pays Basque.

Édito

Faire face aux besoins fonciers tout en prenant en compte la TVA immobilière tel est le programme de cette nouvelle newsletter.

Ce deuxième bulletin d'information, publié tous les trimestres et destiné tant aux collectivités territoriales qu'aux particuliers, s'intéresse au PPI, et aux taxes.

Pour le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, l'EPFL Pays Basque souhaite encore être plus performant.

Une charte vient d'être rédigée. Et l'ensemble des 158 communes et les 10 structures intercommunales du Pays Basque ont été consultés pour connaître leurs besoins en matière de foncier. Des consultations qui font ressortir un certain nombre d'attentes auxquelles l'EPFL espère pouvoir répondre.

Mais pour cela, il faudra prendre en compte la question de l'application de la TVA aux activités de l'EPFL.

En effet, la loi du 9 mai 2010 a notamment supprimé l'exonération à la TVA de certaines cessions immobilières. Conséquence : l'application de cette loi pourrait impacter les modalités d'intervention de l'EPFL.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites données à ce dossier. Bonne lecture.



Roland HIRIGOYEN
Maire de Mouguerre,
Président de la Communauté de
Commune Nive Adour,
Président de l'E.P.F.L. Pays Basque



Événements à venir

2ème Assises Nationales du Foncier à Bordeaux : « La Rareté, Une légende Foncière ? »

Actuellement, l'Etat travaille à l'élaboration de quatre lois ayant pour sujet la Biodiversité, la Modernisation de l'agriculture, l'Urbanisme et le Logement, et enfin l'Acte III de la Décentralisation.

Ces projets interviennent dans un contexte de crise économique et environnementale. Par conséquent, ils ne peuvent pas ignorer la question foncière.

L'heure est donc propice aux débats et à la confrontation d'idées.

C'est dans ce contexte que l'ADEF (en partenariat avec la Région Aquitaine, le Conseil Général de Gironde, la Communauté Urbaine de Bordeaux, la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque) propose d'organiser les Deuxièmes Assises Nationales du Foncier les 17 et 18 Octobre 2013, au Palais des Congrès de Bordeaux.

Un nouveau règlement intérieur

L'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque connaît un développement sensible de ses activités, tant en conseil qu'en acquisition et gestion de patrimoine.

Ce développement est le résultat de 2 facteurs concomitants :

Tout d'abord, l'aboutissement de longues démarches et de négociations amiables qui ont permis la signature d'actes d'acquisition de plus en plus nombreux et des volumes financiers de plus en plus importants.

D'autre part, les extensions récentes de son territoire d'intervention, qui ont eu pour conséquence l'adhésion de nouvelles collectivités du Pays Basque. Ces extensions ont permis la multiplication des sollicitations et la diversification des interventions (amiable, préemption, expropriation) Les types de biens que peut acquérir l'EPFL ont également évolué (immeubles bâtis, à bâtir, libre d'occupation ou à bail...).

Cette croissance, en interne et en externe, rend nécessaire une meilleure définition des relations que l'association doit entretenir avec ses membres et ses adhérents Plus particulièrement avec les communes et intercommunalités pour lesquelles l'EPFL a acquis du patrimoine.

Pour cela, l'établissement public foncier local a repris entièrement son règlement intérieur afin de le compléter, de l'adapter et de le rendre plus lisible. Ce nouveau règlement intérieur a été approuvé par le conseil d'Administration dans sa séance du 19 avril 2013. Il est consultable sur son site internet (www.epfl-pb.fr) et sera transmis à chaque commune et intercommunalité de son territoire d'intervention.



Elus, chercheurs, praticiens et institutions sont invités à débattre autour des causes et des conséquences réelles et/ou fantasmées de la rareté foncière.

Les ateliers et débats s'orienteront autour de deux grands thèmes :

- les causes de la rareté du foncier : rétention des propriétaires privés, malthusianisme des maires ou encore exigences environnementales,
- les conséquences présumées de cette rareté : prix élevés, aides à la pierre, alternatives à l'acquisition, étalement urbain ou ségrégation sociale.



Une nouvelle collaboration EPFL Pays Basque - SAFER Aquitaine Atlantique

Depuis mi-avril, l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine Atlantique accueillent une stagiaire, Marianne PACHOUD, étudiante en dernière année de Master 2 Développement Durable, Aménagement, Société, Territoire à l'Université de PAU et des Pays de l'Adour.

L'objectif de ce stage est d'approfondir les modes de collaboration des deux structures et d'en améliorer l'efficacité dans l'intérêt des collectivités locales partenaires.



Agenda

- | | |
|------------------|---|
| 28 juin | AG - CA : EPFL Pays Basque à Mouguerre |
| 30 août | Bureau EPFL Pays Basque à Bayonne |
| 13 septembre | CA EPFL Pays Basque à Bayonne |
| 17 et 18 octobre | 2ème Assises Nationales du Foncier à Bordeaux |



2, Allées des Platanes
BP 50511 - 64105 BAYONNE Cedex
Tél : 05 59 01 63 60
Fax : 05 59 01 63 68
www.epfl-pb.fr

Réalisation : www.comedia-production.com

