

## **2-4 - Comptes rendus**

---



## **Information sur les acquisitions de biens appartenant à des collectivités et les cessions avec différé de paiement**

---

Cette information résulte des échanges de l'EPF avec son Contrôleur financier et a pour but de faire évoluer les pratiques de l'Etablissement en fonction des constats effectués sur différents dossiers opérationnels. Ces évolutions concernent à la fois les acquisitions et les cessions de réserves foncières.

### **1. Les acquisitions de biens appartenant à des collectivités**

L'EPF est régulièrement amené à acquérir des biens auprès de collectivités dont elles détiennent la propriété depuis plus ou moins longtemps :

Il s'agit soit d'immeubles sur lesquels la collectivité a exercé un droit de préemption en direct en attendant un relais de l'EPF, soit un bien dépendant de son patrimoine de manière plus ancienne : tel qu'un ancien équipement public devant faire l'objet d'une intervention friche.

Dans les deux cas, l'Etablissement ne pourra, à l'avenir, procéder à ce rachat autrement qu'à l'euro symbolique, même si le bien est évalué différemment par France Domaine et a été acquis à un prix supérieur dans le cadre d'une préemption.

Il s'agit d'éviter en l'espèce la critique que l'Etablissement « fasse la trésorerie » de la collectivité, fonction qui relève des seuls établissements financiers. Ce relais, étant en outre effectué sans frais, porte atteinte à la concurrence.

Les rachats effectués pour permettre une intervention de l'EPF en démolition/dépollution, pourront être pris en compte pour leur valeur dans le bilan de l'opération comme un apport en nature. Cette démarche permettra d'aller, pour l'avenir, vers un financement du déficit d'opération en remplacement du mode actuel de financement des travaux via des subventions.

Pour ce qui concerne les acquisitions après préemption, celles-ci devront, si le montant du prix est supérieur à la délégation du Directeur Général et si aucune date de réunion du Conseil d'Administration n'est prévue dans les deux mois du délai réglementaire, faire l'objet d'une décision de prise en charge par le biais d'une saisine du Conseil dans le cadre de la procédure d'urgence nouvellement instituée.

D'expérience cela peut être difficile, cette procédure requérant une dizaine de jours pour être accomplie, ceci dans un contexte où le délai de préemption est déjà souvent largement consommé par des mises au point juridiques et de motivation, avant qu'une prise en charge par l'EPF puisse être proposée.

Dans les situations où ces modalités de décision ne pourraient être retenues, le Contrôle financier sera consulté en amont, notamment si le délai est trop court ou bien s'il est mis en évidence qu'un problème de sécurité lié à l'état des lieux militent pour une acquisition intermédiaire par la collectivité. Cette dernière situation pouvant constituer un avantage en termes de responsabilité et une compensation dans une certaine mesure au rachat auprès de la collectivité.

## **2. Les cessions avec paiement échelonné du prix**

Le paiement des prix de cession par les collectivités est prévu dans un délai maximum de 45 jours après signature de l'acte de vente (sans attendre les formalités de publicité foncière). Au-delà de ce délai, des intérêts de retard sont applicables.

Il arrive cependant, que pour régler une situation particulière, notamment la vente d'un immeuble non divisible, ou bien une négociation visant à faciliter la sortie d'un bien dont le projet de réutilisation tarde à se mettre en place, un paiement du prix en plusieurs versements soit prévu.

Pour les mêmes raisons que sur le sujet précédent, l'Etablissement n'a pas vocation à consentir d'échéancier de paiement et ne pourra renouveler cette pratique.

Dans la situation d'un paiement échelonné pour résoudre une négociation difficile, il conviendra dorénavant de prévoir un report de l'échéance de rachat.

Comme indiqué précédemment, lorsqu'une situation ne pourra être réglée selon ce principe de report d'échéance, une consultation en amont du Contrôle financier sera effectuée pour définir la meilleure conduite à tenir.