

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 décembre 2019

NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Comptabilisation des loyers capitalisés reçus au titre des baux à construction antérieurs à 2017 par correction d'erreur**

Rapporteur : Isabelle Drancy

La Ville fait partie des vingt-cinq collectivités expérimentatrices de dispositifs de « certification des comptes », destinés à assurer la régularité, la sincérité et la fidélité des comptes des collectivités territoriales et de leurs groupements. La conduite de cette expérimentation a été confiée à la Cour des comptes, en liaison avec les chambres régionales des comptes. Dans ce cadre, le diagnostic global d'entrée conduit en 2017, dont la synthèse a été communiquée au conseil municipal le 16 mai 2018, invite la Ville à comptabiliser les loyers capitalisés reçus au titre des baux à construction antérieurs à 2017, en procédant à une correction d'erreur.

La Ville a en effet conclu entre 1979 et 2017 :

- 17 baux à construction (BAC) et baux emphytéotiques administratifs (BEA) avec versement d'une redevance capitalisée (paiement de la totalité de la somme en une seule fois, en début de convention) ;
- 7 BAC et BEA avec versement d'un loyer annuel.

Sur les 17 baux ayant fait l'objet d'un versement d'une redevance capitalisée, seuls les 2 baux conclus en 2017 ont fait l'objet d'une inscription comptable selon les nouvelles normes, à savoir : inscription de la redevance sur un compte de classe 16 (on considère que le preneur a fait « crédit » à la Ville des N-1 loyers annuels) puis opération d'ordre annuelle pour diminuer chaque année le solde du compte de classe 16 du montant de la redevance annuelle théorique.

Les 15 autres baux conclus entre 1979 et 1993 ont fait l'objet d'une simple comptabilisation de la recette perçue, sans activer les comptes de la classe 16.

La Cour des comptes recommande donc de comptabiliser les loyers capitalisés perçus au titre des baux à construction et baux emphytéotiques antérieurs à 2017 en procédant à une correction d'erreur. Aux termes du chapitre 3 du tome 1 de l'instruction budgétaire et comptable M57, une erreur est une « omission ou une inexactitude des états financiers de l'entité portant sur un ou plusieurs exercices antérieurs ». L'erreur est corrigée au sein du passif de haut de bilan, sans impact sur le compte de résultat.

Les opérations relatives aux corrections d'erreur font intervenir d'une manière générale le compte 1068 « Excédents de fonctionnement reportés » ou le compte 1021 « Dotation » dans les cas de régularisation d'immobilisations (absence ou erreur sur la valeur d'intégration). La comptabilisation des loyers capitalisés perçus au titre des baux à construction et baux emphytéotiques antérieurs à 2017 ne relevant pas des immobilisations, le compte à mouvementer est le compte 1068.

Ces opérations sont des opérations d'ordre non budgétaires qui sont justifiées par une délibération de l'assemblée délibérante. Elles ne se traduisent donc ni par un mandat, ni par un titre de recettes. Le comptable intervient directement sur les comptes de bilan pour retracer l'opération.

Aux termes des articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales et des articles L. 251-1 et suivants du code de l'urbanisme et de la construction, les BEA et les BAC présentent des caractéristiques proches : ce sont des conventions de longue durée consenties pour plus de 18 ans, ne pouvant dépasser 99 ans et qui ne peuvent se prolonger par tacite reconduction. Ils confèrent au preneur un droit réel qui peut faire l'objet d'une hypothèque. Ils se distinguent par leur objet :

- Le bail emphytéotique administratif (BEA) est un contrat par laquelle une collectivité publique donne un terrain ou un bâtiment dépendant de son domaine public ou privé à un investisseur public ou privé. Le preneur est tenu à titre principal d'améliorer le bien.
- Le bail à construction (BAC) est un contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. En fin de bail, les constructions édifiées par le preneur reviennent au bailleur sans indemnité.

Le prix du bail peut consister dans le paiement d'un loyer périodique ou d'une redevance capitalisée. Dans le cas du versement d'une redevance capitalisée, le preneur verse en une fois l'ensemble des loyers théoriquement dus sur la durée du bail.

Ce versement en une fois de l'ensemble des loyers théoriquement dus sur la durée du bail est désormais considéré comptablement comme un « prêt » accordé par le preneur du bail à la Ville. Cette comptabilisation se fait donc :

- la première année par la constitution d'une dette pour le montant du versement de la redevance capitalisée :
  - o recette d'investissement au compte 16878 « Autres emprunts et dettes assimilées – Autres organismes et particuliers » (opération réelle) ;
- diminuée chaque année (y compris la première année) à hauteur de la valeur du loyer annuel théorique, par opération d'ordre budgétaire
  - o dépense d'investissement au compte 16878 « Autres emprunts et dettes assimilées – Autres organismes et particuliers » ;
  - o recette de fonctionnement au compte 752 « Revenus des immeubles ».

Le montant total des redevances capitalisées perçues au titre des 15 baux conclus entre 1979 et 1993 est de 8 493 449,69€. Par le mécanisme du remboursement théorique d'un loyer annuel, le solde à intégrer à l'actif de la Ville au 1<sup>er</sup> janvier 2019 s'élève seulement à 1 157 595,82 €, les autres 7 335 856,87 € ayant été théoriquement remboursés aux preneurs depuis le paiement de la redevance capitalisée initiale.

Il est donc demandé au conseil municipal de bien vouloir comptabiliser à l'actif de la Ville pour 1 157 595,82 € le solde des redevances capitalisées des 15 BEA et BAC par le mécanisme de la correction d'erreur :

- recette d'investissement au compte 16878 « Autres emprunts et dettes assimilées – Autres organismes et particuliers » ;
- dépense d'investissement au compte 1068 « Excédents de fonctionnement capitalisés ».

Ces opérations sont des opérations d'ordre non budgétaires, mouvementées uniquement par le comptable public assignataire.

N° de compte	Libellé	Débit	Crédit
16878	Autres emprunts et dettes assimilées - Autres organismes et particuliers		1 157 595,82 €
1068	Excédents de fonctionnement capitalisés	1 157 595,82 €	