

Avec LES EXPERTS COMPTABLES

LETTRE D'INFORMATION AUX COLLECTIVITÉS LOCALES

SALON DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Semaine du 10 octobre 2005

Les SEML, sociétés commerciales créées à l'initiative des collectivités territoriales, ont pour beaucoup d'entre elles vocation à « mettre en musique » un service public par délégation de l'autorité organisatrice.

L'article 2 de la loi du 8 février 1995, dite « loi MAZEAUD », disposait de l'obligation, pour le délégataire de service public, de publier un rapport annuel destiné à informer le délégant sur les comptes, la qualité de service et l'exécution du service public délégué. Dix ans après, le 14 mars 2005, le décret n°2005-236 est venu préciser un certain nombre de points financiers et comptables.



Le rapport annuel du délégataire de service public



Analyse de l'obligation et du contenu du rapport
A jour du décret du 14 mars 2005

COLLECTION MAÎTRISE DE LA GESTION LOCALE

LE COURRIER
DES MAIRES ET DES ÉLUS LOCAUX

<http://www.secteurpublic.asso.fr>

Dès la promulgation de la loi MAZEAUD, le Comité « collectivités locales » du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables a émis nombre de propositions en vue de donner au rapport du délégataire le meilleur contenu pratique possible.

Novateur dans ses analyses, le Comité a apporté sa contribution en faisant œuvre de doctrine, complétant son étude par la préconisation d'une approche et d'une démarche sectorielle quant aux missions décrites. Il reprend ses travaux aujourd'hui et vient expliciter le décret au regard des règles comptables en pleine évolution.

L'arrivée des nouvelles normes internationales dans le secteur public, l'application de la LOLF, vont impacter l'exigence du délégant et l'approche comptable et financière qu'il a de ces sociétés. Le rapport du délégataire poursuivra son évolution pour toute sa partie « comptes ».

Tita Andrée ZEITOUN

Présidente du Comité « Collectivités locales »
du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables



SOMMAIRE

LES INFORMATIONS ESSENTIELLES A LA GESTION DU SERVICE PUBLIC, LE RAPPORT DU DELEGATAIRE

Isabelle de KERVILER
Jean-Michel MOREAU Page 3

CONTROLES INTERNE ET EXTERNE DANS LES SEML

Philippe GIAMI Page 4

LA COMPTABILITE ANALYTIQUE DANS UNE SEM D'AMENAGEMENT

Gérard JOLLY
Patrick RIGAUDIERE Page 8

ACTIFS : APPLICATION DES NOUVELLES REGLES Avis du Comité d'urgence du 1^{er} juin 2005

Marc OUZOULIAS
Nabil BENBOUBKER Page 10

QUESTIONS SOULEVEES PAR LA PRATIQUE DU POOL DE TRESORERIE DANS LES SEML

Michel GIORDANO
Stéphane PENAUD Page 12

LE NOUVEAU REGIME FISCAL DE BAILLEURS SOCIAUX : POUR FAVORISER LES FUSIONS DES SEM ET DES HLM ?

Philippe GIAMI Page 15

PROJET D'INSTRUCTION FISCALE DE JUIN 2005 RELATIVE A L'EXONERATION DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES POUR LES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODERE

Gérard JOLLY
Patrick RIGAUDIERE Page 17

LA MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES DES SEML : LA PORTEE DE L'ORDONNANCE DU 6 JUIN 2005

Marie-Yvonne BENJAMIN Page 20

REFORME COMPTABLE ET PROBLEMES TECHNIQUES

André POSOKHOW Page 23

LES INFORMATIONS ESSENTIELLES A LA GESTION DU SERVICE PUBLIC

LE RAPPORT DU DELEGATAIRE

Enfin, le décret 1 explicitant la loi du 8 février 19952 vient de paraître ! Depuis ce 8 février 1995, les délégataires de service public doivent remettre annuellement, à l'autorité délégante, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité de service.

Ce rapport est assorti d'une annexe permettant à l'autorité délégante d'apprécier les conditions d'exécution du service public. L'objectif poursuivi par le législateur de 1995 était d'améliorer la transparence des délégations de service public et notamment des comptes du délégataire ; dans son esprit, le texte devait se suffire à lui-même et aucun décret d'application n'était prévu.

Dès les premiers rapports, les autorités délégantes se sont trouvées confrontées à des comptes rendus hermétiques à leurs yeux du fait de la production d'informations non harmonisées, de l'application de méthodes comptables de droit privé non familières, de l'apparition de charges économiques calculées, de répartitions de frais non permanentes d'une année sur l'autre...

La difficulté résidait dans la traduction économique d'un contrat de longue durée, géré par un délégataire détenteur en général de plusieurs contrats.

Un "texte" précisant le contenu de ce compte rendu – compte rendu forcément synthétique – s'avérait donc indispensable sous réserve de permettre la prise en compte de la spécificité des contrats et des métiers. Une première ébauche de décret vit le jour en 1999 mais ne dépassa pas l'étape du Conseil d'Etat. Le groupe de travail du Comité Collectivités locales du Conseil supérieur de l'Ordre, qui avait déjà publié en 1998 « Le rapport annuel du délégataire de service public » poursuit donc son œuvre de doctrine en déclinant ce premier ouvrage sur 6 secteurs d'activité³.

Reconnue pour sa qualité par la Cour des comptes et les chambres régionales, cette série d'études a eu l'immense mérite de clarifier les idées de chacun des acteurs sur ce que pouvait être, ou ne pas être, le contenu de ce fameux rapport, ce que l'autorité délégante pouvait en attendre et ce que le délégataire pouvait efficacement produire.

En effet, notamment chez ces derniers, les charges devant être introduites dans les comptes rendus ne figuraient pas toutes en comptabilité générale ou devaient subir un retraitement.

Les travaux menés ont permis à chacun d'exprimer tant ses besoins que ses contraintes, d'expliquer des positions qui pouvaient paraître inconciliables, de participer à l'élaboration d'une plate-forme acceptée par tous.

Depuis 2002, forte de la stabilisation de cette doctrine, la DGCL a repris l'écriture d'un texte en recherchant un consensus entre tous les types d'intervenants et notamment les délégants, les délégataires et les experts-comptables, principalement pour la partie financière du rapport. Le décret n°2005-236 du 14 mars 2005 est le fruit de cette réflexion commune. Il vient renforcer, en l'imposant à tous, ce que l'Ordre, et tous ceux qui étaient venus participer à ses travaux avaient proposé dès 1998 et met l'accent sur la situation contractuelle et les engagements du délégataire.

Le décret du 14 mars 2005

Le texte a le mérite d'être simple ; il laisse une certaine marge de liberté dans la reddition des informations à fournir et approuve l'existence de méthodes de calculs économiques annuels et pluri-annuels. En précisant les règles d'établissement de la partie financière du rapport et dans un souci d'homogénéité, il ne se réfère pas au contrat.

La seule comptabilité générale, insuffisante pour répondre aux obligations prévues par le décret, est donc complétée par la comptabilité de gestion et une répartition analytique des charges entre les différents contrats du délégataire.

Les clefs de répartitions choisies sont précisées dans le rapport sans être imposées : les clefs dépendent en effet de l'activité et de l'organisation propres à chaque délégataire – titulaire souvent de plusieurs contrats sur l'ensemble du territoire et éventuellement d'activités annexes – qui utilisent un certain nombre de moyens communs à tous ses contrats et activités.

Les règles imposées par le décret, désormais incontournables, sont logiques. Elles réclament "d'annoncer la couleur" et de se tenir aux engagements pris contractuellement en matière d'information. Elles ne sont pas modifiables d'une année sur l'autre, sauf situation exceptionnelle

dûment motivée. Leur application garantit la sécurité des exploitants vis-à-vis des instances de contrôle.

La transparence de la gestion du service s'obtient par deux moyens complémentaires : la fourniture du rapport et le droit de contrôle, rappelé dans le décret ; ce droit donne accès, sur place, au détail des informations reprises de façon synthétique dans le rapport.

Au-delà du compte d'exploitation, deux pôles d'information : le patrimoine et les ressources humaines

Pour être exécuté, le service public nécessite l'utilisation de biens et de services.

Selon les types de contrats, ces biens peuvent être fournis directement par la collectivité ; ils lui appartiennent et lui reviennent en fin de contrat. Ils peuvent également être produits et financés par le délégataire ; selon les cas, ils reviennent ou non à la collectivité, en fin de contrat, selon les modalités exposées dans celui-ci.

Plusieurs états vont donc devoir être fournis afin de donner une image des biens indispensables à l'exécution du service :

- un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;

- un état du suivi du programme contractuel d'investissement comportant le détail et la méthode du calcul de la charge économique annuelle imputée au contrat ;

- un état des autres dépenses annuelles de renouvellement ;

- un inventaire des biens désignés au contrat comme biens de retour et de reprise ;

- un état des engagements financiers.

En dehors des biens, et en particulier sur le plan des ressources humaines, le rapport doit expliciter les engagements à incidences financières indispensables à la continuité du service public. Il pourrait par exemple en être ainsi, dans le respect des obligations de confidentialité, des contrats de travail et des engagements de retraite.

Ces informations sont bien celles qui sont indispensables aux élus de l'autorité délégante pour leur permettre, en fin de contrat, d'assurer la continuité du service public en changeant éventuellement de délégataire ou en passant le service en régie.

La doctrine de l'Ordre légitimée, toujours d'actualité ; Non seulement les experts-comptables sont dans leur champ de compétences lorsqu'ils interviennent aussi bien pour aider à la mise en place de la

comptabilité de gestion indispensable à la reddition des informations qu'à l'extraction des données puis à la rédaction ou l'attestation des rapports des délégataires.

Ils le demeurent lorsqu'ils aident la collectivité à vérifier la teneur des informations et à les comprendre.

Mais également, acteurs du service public, ils ont montré, au sein de l'Ordre, leur capacité à innover, à anticiper et à rassembler dans le souci de permettre la publication d'informations financières claires, pertinentes, fiables et vérifiables. •

Isabelle de KERVILER
Présidente d'honneur du Comité Collectivités locales

Jean-Michel MOREAU
Vice-président du Comité Collectivités locales

1. Décret n° 2005-236 du 14 mars 2005
2. Loi n°95-127, article 2
3. Ouvrages disponibles auprès du Club Secteur public du Conseil Supérieur de l'Ordre

CONTROLES INTERNE ET EXTERNE DANS LES SEML

Introduction

Lorsque l'on parle, dans une entreprise, de contrôle, il est toujours intéressant de revenir au sens même du mot qui recouvre deux acceptions :

- « contrôler son véhicule », c'est en assurer la maîtrise et l'on retrouve ici la responsabilité de l'article 1384 du code civil : « *On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.* » ;
- « contrôler les billets » dans un autobus, c'est procéder à leur vérification et l'on peut admettre que cette acception, plus restreinte que la précédente, y est aussi incluse : la vérification est un instrument de maîtrise.

Comme le capitaine d'un navire, le dirigeant a sous sa garde, au plein sens juridique du terme, l'ensemble de l'entreprise : il doit donc veiller à son bon fonctionnement s'il veut éviter les écueils et

acheminer la cargaison à bon port. Pour y parvenir, il s'assurera de l'adaptation du contrôle interne et utilisera le contrôle externe qu'impose la loi.

L'identification des risques

Si l'on conserve la comparaison avec le cas d'un navire, l'on se préoccupera de la cargaison, de la mer et du bâtiment, chacun de ces éléments pouvant présenter des risques.

L'activité même de la SEML peut présenter des risques susceptibles d'engager la responsabilité de ses dirigeants.

- Par nature, certaines activités présentent un danger et ceux qui ne font rien ne courent aucun risque. Et cette affirmation est d'autant plus vraie que l'on se situera dans des domaines sensibles : le logement, la pollution des sols, les personnes âgées...
- Et le danger sera d'autant plus grand que la qualité des prestations fournies sera variable ou, plus simplement, qu'elles n'auront pas été définies au préalable avec suffisamment de détail ou bien encore qu'elles ne sont pas forcément adaptées aux situations rencontrées.

La tendance est bien nette aujourd'hui d'exiger une description suffisante des prestations pour en connaître les limites : c'est qu'il faut sûrement définir si la SEML est soumise à une obligation de moyen ou de résultat.

L'environnement est aussi à connaître avec précision si l'on veut voir et être vu et reconnu pour ce que l'on est.

- C'est la maîtrise de l'environnement qui permet de s'engager dans une activité, en toute connaissance de cause : la bonne volonté ne suffit pas à s'exonérer des conséquences de ses actes et la jurisprudence montre assez l'évolution en ce sens. En bref, il faut savoir où l'on va.
- Mais il faut aussi être vu et reconnu comme tel et, pour ce faire, utiliser les moyens qui existent à cet effet. Nombreuses sont les SEML qui ne peuvent être reconnues ou sont mal vues pour avoir omis d'accomplir les formalités réglementaires qui leur incombent (transmission de leurs délibérations en

préfecture, production des comptes contractuels...).

Il faut enfin veiller à disposer de moyens (matériels et humains) adaptés à l'activité et à l'environnement et à les organiser efficacement.

- Les défauts d'organisation du travail, de la répartition des tâches et des missions, de la coordination des salariés et des prestataires constituent autant de facteurs de risques auquel s'ajoute celui propre à tout employeur.
- Les seuls moyens matériels peuvent aussi être source de risques, surtout s'ils sont anciens ou mal entretenus par manque de ressources.

Même s'il s'agit d'une activité peu rémunératrice, la tendance qui se dessine aujourd'hui est bien nette : la responsabilité des dirigeants est la même pour toutes les personnes morales. Et la conclusion que l'on peut en tirer est qu'être dirigeant de SEML est vraiment devenu un métier qu'il faut exercer en bon professionnel.

Le contrôle interne

La définition communément admise du contrôle interne est celle du « COSO » nord américain (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) : « *Le contrôle interne est un processus mis en oeuvre par le Conseil d'administration, les dirigeants et le personnel d'une organisation et destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :*

- *la réalisation et l'optimisation des opérations,*
- *la fiabilité des informations financières,*
- *la conformité aux lois et aux réglementations en vigueur. ».*

Il s'agit, pour les dirigeants, de déterminer des règles et de veiller à leur application, en fonction de la compréhension de l'activité de l'entreprise. Si l'on peut concevoir que la fixation des règles et la surveillance de leur observation relèvent plus de la responsabilité des dirigeants que de leur activité propre, la chose est cependant différente pour ce qui concerne la compréhension de la SEML.

Car c'est bien le rôle des dirigeants que de comprendre la logique de l'entreprise dont ils sont chargés et d'en tirer les conséquences. Et cette compréhension est à organiser dans une démarche logique qui comporte les étapes suivantes :

- Sur le plan « économique », d'abord, il s'agit de définir convenablement l'activité ou les activités exercées pour que leur logique soit réellement appropriée. C'est ainsi que si l'activité consiste en l'exercice d'une activité d'intérêt général, elle sera probablement financée par des fonds publics. En d'autres termes, il s'agit de connaître le ou les métiers exercés.
- Sur le plan « réglementaire », ensuite, il faut connaître l'ensemble des contraintes qui pèsent sur l'activité concernée (par exemple, celles pesant sur l'emploi de fonds publics). Ici, la préoccupation est l'environnement du métier et de l'entreprise qui l'exerce.
- Sur le plan « opérationnel », enfin, il convient de dérouler le processus de production dans son ensemble, en y incluant, pour reprendre la définition du contrôle interne, la production des informations financières. Autrement dit : comment s'organiser pour exercer son activité dans l'environnement qui existe ?

De cette compréhension d'ensemble de la SEML, il sera possible de tirer la définition des règles à mettre en place.

- La première tâche sera de dresser la liste des règles à édicter, au moins pour les plus importantes d'entre elles : l'on peut, en effet, admettre d'établir une hiérarchie des priorités, surtout s'il faut agir progressivement.
- La deuxième des tâches consistera, règle par règle, à fixer chacune d'elles, c'est-à-dire à exercer un pouvoir de décision sur la façon de procéder.
- La dernière, et non la moindre, des tâches sera d'énoncer chacune des règles fixée ; cette « formalisation » des règles est d'autant plus importante qu'elle doit viser à deux objectifs :
 - elle est la trace matérielle de la préoccupation qu'ont les dirigeants, du contrôle interne ;
 - elle doit être comprise et bien comprise de la part des utilisateurs, au sein de l'association.

Une fois les règles fixées, encore faut-il s'assurer qu'elles sont bien appliquées au sein de l'entreprise.

- Pour que les règles soient appliquées convenablement, il est nécessaire, chaque jour, de les expliquer et de les compléter en fonction des circonstances rencontrées. L'on se situe ici sur le terrain de l'animation des équipes qui exige des efforts quotidiens et sans cesse répétés. Par exemple, dans le cas de financement public, il faudra, en permanence, distinguer les subventions et les remboursements reçus des mandants en se fondant sur les contrats conclus dont il faudra veiller à ne pas les confondre...
- La compréhension des règles sera d'autant plus aisée que les tâches auront été réparties entre les différents services et agents. C'est qu'il importe de bien préciser qui fait quoi et comment et quand, si l'on veut pouvoir disposer d'une réelle maîtrise du fonctionnement de l'entreprise.
- Enfin les vérifications (le second sens du contrôle !) sont toujours nécessaires et la plupart sont faites naturellement : quel est le dirigeant qui ne contrôle pas, lorsqu'il fait un paiement, que la dépense a bien fait l'objet d'une commande et que la livraison est conforme à la commande.

Le contrôle externe

Lorsque l'on parle de contrôle ou d'audit externe, l'on pense facilement au commissaire aux comptes qui se livre régulièrement à des vérifications au sein des entreprises dans lesquelles il intervient. Et la connaissance de sa mission peut aider les dirigeants à conforter leur maîtrise de l'entreprise.

La principale chose à savoir est que la mission du commissaire aux comptes est légale, c'est-à-dire qu'elle est strictement définie par la loi et ne peut être ni réduite ni élargie.

Si la mission originelle du commissaire aux comptes n'a pas substantiellement évoluée et reste la même, la loi lui a progressivement confié d'autres tâches qui touchent à l'ensemble du fonctionnement de l'entreprise.

- La mission première du commissaire aux comptes est retracée dans son rapport

général, présenté aux actionnaires de la SEML réunis en assemblée générale annuelle qui doivent approuver les comptes annuels : elle consiste, pour reprendre l'expression consacrée, à « *certifier que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine à la fin de l'exercice* ». Exprimé autrement, il faut rappeler que la comptabilité privée a pour objet de mesurer la richesse d'une entreprise et l'on peut alors dire que le commissaire aux comptes vérifie que la mesure est bien la bonne.

- Au fil du temps, les missions du commissaire aux comptes ont été étendues. Les principales autres missions sont les suivantes.
 - Les vérifications spécifiques. Ces vérifications peuvent être retracées dans la seconde partie du rapport général du commissaire aux comptes ou faire l'objet d'attestations particulières. Leur but est de s'assurer que les informations complémentaires aux comptes annuels ont été données et qu'elles sont bonnes (rémunération des dirigeants, participations et filiales...).
 - Les conventions réglementées. Cette mission, déjà ancienne, consiste en la surveillance des conventions conclues, directement ou indirectement, par les entreprises avec les dirigeants, administrateurs et principaux actionnaires. Et la surveillance consiste en une autorisation préalable de leur conclusion par le conseil d'administration et une approbation annuelle de leur exécution par les actionnaires, sur production du rapport spécial du commissaire aux comptes.
 - L'alerte. Cette mission a été introduite dans le droit commercial par la loi du 1^{er} mars 1984 portant sur la prévention et le traitement des difficultés des entreprises. Le commissaire aux comptes est chargé, lorsqu'il estime que la continuité de l'exploitation est menacée, de saisir les dirigeants de

cette situation pour que les décisions nécessaires soient prises et mises en œuvre. La procédure comprend plusieurs étapes en fonction de l'interlocuteur du commissaire aux comptes : dirigeant, conseil d'administration, actionnaire et tribunal.

- Le contrôle interne. Avec la « loi de sécurité financière » de 2003, les présidents des conseils d'administration des sociétés anonymes devaient fournir un rapport exposant leur diligences sur la mise en place du contrôle interne. Et le commissaire aux comptes a été chargé de donner son avis sur ce rapport. Même si cette obligation a récemment disparu, son existence éphémère aura eu le mérite d'attirer l'attention des dirigeants sur leurs responsabilités en matière de contrôle interne.

Dès lors que l'on considère que l'information financière, dans son acception la plus large, est produite par l'entreprise, au terme de ses processus internes de fonctionnement, le commissaire aux comptes ne peut se désintéresser du contrôle interne, dans l'exercice même de ses missions. Et la loi de sécurité financière de 2003 n'a fait, en ce domaine, que rappeler ce que les professionnels savaient et pratiquaient déjà.

- Il semble évident que la structure même de la comptabilité doit être conçue en fonction de la nature des activités exercées et de l'analyse qui en aura été faite. De la même façon, son alimentation est dépendante de l'organisation du travail, au sein de l'entreprise ; les commissaires aux comptes qui connaissent leurs clients savent bien dans quel service il faut aller pour obtenir une information ou une pièce...
- Au-delà des comptes annuels, c'est sur le fonctionnement même du pacte social que le commissaire aux comptes agit. Son intervention donne un caractère officiel aux différentes réunions des organes de l'entreprise (conseil d'administration, assemblée générale) et force ainsi à observer la décomposition des pouvoirs et donc des tâches.

Conclusion

Comme tous les dirigeants, ceux des SEML ont dans leur rôle et sous leur responsabilité d'organiser le contrôle interne. Et ils doivent le faire sur la base d'une solide compréhension de la logique et des contraintes des activités exercées de façon à pouvoir organiser le travail le mieux possible.

Ils peuvent être aidés, dans cette tâche, par le commissaire aux comptes dont les missions sont exercées en tenant compte des règles du contrôle interne et de leur bonne adaptation à la réalité de la SEML.

Philippe GIAMI
Expert-comptable
Commissaires aux comptes
Cabinet COMPTES – PARIS ILE DE France

LA COMPTABILITE ANALYTIQUE DANS UNE SEM D'AMENAGEMENT

1. Introduction

Depuis déjà quelques années, quelques sociétés d'économie mixte utilisent une comptabilité analytique, mais dans l'ensemble beaucoup de travail reste à faire dans ce domaine. Ce thème qui a fait l'objet de nombreux débats, a été maintes fois abordé au cours de colloques ou de réunions de travail ; mais force est de constater que ce sujet ne déclenche pas un fort enthousiasme.

Pourquoi ?

- d'une part parce qu'il est perçu comme une nouvelle lourdeur administratif et comptable supplémentaire sans grand intérêt pour certains directeurs de SEM
- d'autre part parce que certains voient dans ce mode de fonctionnement une procédure de contrôle de la production des opérationnels et la remise en cause de la rémunération forfaitaire perçue de manière contractuelle.

Au-delà de ces idées reçues, il n'en demeure pas moins qu'une nouvelle fois le législateur a pris des dispositions fiscales qui vont réclamer in fine une mise en place d'une comptabilité analytique.

On doit admettre que la mise en œuvre d'une comptabilité analytique va au-delà de la simple exigence fiscale et qu'elle répond de plus en plus à un besoin permanent de suivi de gestion des opérations, pour devenir un véritable outil de pilotage à disposition des Directions Générales et Financières des SEM.

2. Le constat

A ce jour, on constate que le phénomène de SEM dites -multi activité- s'est accentué. En effet, compte tenu des besoins des collectivités en terme d'outils de développement, du poids des coûts de structure et des difficultés rencontrées dans la gestion au quotidien, les activités des SEM connaissent actuellement un phénomène de diversification.

A ce phénomène il convient de rajouter les procédures de regroupement pour éviter la multiplication de petites structures non rentables ou gérant des ensembles non représentatifs.

Nous sommes désormais passés de la SEM mono activité (aménagement, locatif social ou de **gestion**) **à la SEM où cohabitaient au sein d'une seule et même structure avec une simple comptabilité divisée en secteur d'activité distinct toutes ses activités.**

Cette nouvelle donne entraîne une complexité fiscale et comptable importante où une des réponses devra être la comptabilité analytique.

Pour illustrer nos propos, nous prendrons comme références les SEM d'aménagement où existent fiscalement des secteurs distincts et un besoin accru de contrôle de gestion provoqué par les nouvelles procédures de mise en concurrence et les besoins d'évaluer le niveau de risques propres de la SEM.

3. La règle fiscale généralement utilisée

Sur le traitement fiscal de la rémunération du concessionnaire, dans le cadre de concession, l'administration a pris officieusement position en considérant que la rémunération du concessionnaire était taxable.

Elle reconnaît que dans l'hypothèse la plus courante, où tout le résultat de l'opération revient au concédant, il n'est pas constaté en comptabilité par la SEM. La "rémunération" de cette dernière ne peut bénéficier de l'exonération prévue par l'article 207-1 6°bis du CGI. Corrélativement les charges couvertes par cette rémunération, à l'exclusion des charges propres à l'opération peuvent être déduites du résultat imposable.

L'article 207-1 6°bis du CGI est libellé de la façon suivante :

"Sont exonérés de l'impôt sur les sociétés :

6° bis Dans les conditions fixées par décret, les établissements publics et sociétés d'économie mixte concessionnaires d'opérations d'aménagement, en application du deuxième alinéa de l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes :

- Zone d'aménagement concerté ;
- Lotissements ;
- Zone de restauration immobilière ;
- Zone de résorption de l'habitat insalubre
- Opérations de rénovation urbaine »

Il faut reconnaître qu'actuellement la majorité des SEM applique ce principe mais il convient, du fait de la mise en place de la loi SRU, de réfléchir sur le maintien ou non de cette approche.

L'administration fiscale ayant déjà, lors de contrôles, acceptée l'idée de considérer la rémunération comme non taxable et les charges réalisées comme non déductibles.

La rémunération du mandataire, facturée dans le cadre d'opérations de mandats est par contre taxable selon les dispositions du droit commun.

Un autre texte peut venir dans les SEM perturber cette gestion fiscale : la non imposition de l'activité de bailleur social exercée par les SEM à compter soit du 01 janvier 2005 ou 2006.

4. Des nouvelles règles fiscalesde nouveaux besoins

La réglementation fiscale actuelle qui exonère les SEM de l'impôt sur les sociétés sous certaines conditions (SEM qui réalisent des opérations de logement social des opérations d'aménagement dans le cadre de l'article 207-1-6 bis du CGI) nous conduit à considérer que la seule comptabilité par opération est insuffisante pour répondre à ces nouvelles exigences fiscales.

La présentation d'un compte de résultat par activité devra devenir une norme dans les SEM qu'elles soient mono ou multi activités.

Cette règle permettra également de pouvoir procéder aux imputations de frais de production internes en conformité avec le règlement sur les actifs 2004-06 et va entraîner de la part des SEM un suivi détaillé des coûts affectables sur l'ensemble des actifs.

Si aujourd'hui en matière de Convention de concession d'aménagement, le transfert vers les comptes de stocks continue à se faire selon les termes du règlement 99-05 du CRC « *Dans le cas particulier des concessions d'aménagement, les conventions passées prévoient généralement que pour couvrir ses frais de fonctionnement la société d'économie mixte locale concessionnaire est habilitée à imputer sur l'opération une somme dont les modalités d'assiette et de taux sont le plus souvent précisés sous la rubrique "rémunération". Il s'agit en fait d'un remboursement forfaitaire de frais à inscrire au compte 791 "Transfert de charges"* », sur les autres types de contrats, il conviendra de déterminer par opérations les coûts réels affectables.

Cette nouvelle donne trouve son origine dans les termes du règlement du CRC 2004-06.

1. La comptabilité analytique

La comptabilité analytique a pour objet de pouvoir répondre à de nouvelles dispositions comptable et, fiscales mais aussi d'analyser les coûts par opération.

Il ne s'agit pas d'élaborer un système lourd et compliqué; mais de ventiler sur les opérations le coût de fonctionnement le plus important de la structure; en l'occurrence les frais de personnel.

En effet, l'analyse du compte de résultat de la structure démontre qu'il est composé de deux principaux éléments :

- Les produits qui sont composés des rémunérations de concessions, ou des rémunérations sur mandats ou encore des produits liés à l'exploitation comme la gestion locative.

- Au sein des charges d'exploitation, les coûts liés aux salaires et charges représentent une part très significative (entre 40 et 60 %). Dans le cas d'une mise en place d'un système analytique on peut raisonnablement penser qu'il n'y a aucun intérêt à ventiler les autres achats et charges externes comme la consommation d'électricité ou le crédit bail du photocopieur comme on peut le rencontrer dans d'autres types d'activités.

Il existe différents process en la matière mais notre objectif à travers ces quelques lignes est de vous proposer un mode opératoire simple, efficace et pertinent.

Une ventilation des temps passés opérationnels sur les opérations apparaît comme être la meilleure clé de répartition.

La mise en place de la comptabilité analytique doit reposer sur une saisie des temps passés par les opérationnels afin de pouvoir mesurer, la performance individuelle, la rentabilité des contrats de la SEM par la mise en place de clés de répartition de frais dits de structure.

Cette saisie des temps est de la responsabilité des opérationnels et doit se faire régulièrement (une fois par semaine ou par quinzaine).

Ce relevé des temps passés est composé des jours travaillés, des temps affectable et non affectable.

Le temps direct, appelé affectable, peut être regroupé si besoin par type d'opérations comme par exemple aménagement concessions, opérations propres, mandats...

En ce qui concerne le temps non affectable, il est également envisageable de le diviser en sous section (par exemple le temps passé au développement, maladie, formation, réunion..)

On peut également avoir une approche plus fine par exemple en décomposant la sous section « réunion » en prévoyant la nature de la tâche réalisée comme une réunion avec la collectivité, ou de concertation ou de chantier..

La saisie des heures peut être effectuée soit sur la base des heures réelles soit sur la base du temps de travail légal.

Tout peut être envisagé et c'est à chacun d'adapter l'outil.

Le résultat de cette démarche est, une nouvelle fois rappelons le, de mieux maîtriser les coûts liés à une opération et de répondre à un environnement comptable et fiscal de plus en plus contraignant.

In fine, la connaissance du coût réel d'une opération sera un argument majeur auprès de la collectivité s'il s'avère nécessaire de renégocier par avenant le montant de la rémunération alloué à la SEM.

6. La rémunération

Il est important de dissiper d'éventuelles incompréhensions entre la mise en place d'une comptabilité analytique et la rémunération perçue par la SEM en qualité d'opérateur.

Il est courant d'entendre que la rémunération de la SEM ne pourra plus être comptabilisée dans la structure si les coûts deviennent affectables aux opérations.

C'est faux !

L'article de la CPA indiquant la rémunération de la SEM n'est pas modifié sous prétexte de la mise en place d'une comptabilité analytique.

En revanche ce qui est vrai, c'est que le résultat provenant de la gestion des opérations dans les comptes de la structure devra être déterminé en fonction de l'activité de prestataire de la SEM et non en fonction du mode de calcul de la rémunération imposé par la convention.

Cette affirmation permettra de donner au compte de résultat une meilleure image de l'activité de la SEM et de sa rentabilité.

7. Conclusion

Nous espérons que cet article vous a permis de prendre conscience qu'une tâche importante vous attend dans les mois à venir sur la mise en place comptabilité analytique pertinente vous permettant d'apprécier votre performance économique et de gérer au mieux votre fiscalité.

Dans cette démarche et dans la conduite de ce projet, il sera important pour la SEM de se faire accompagner par des professionnels (vos conseils experts comptables, éditeurs de logiciels,...) ayant une réelle connaissance de votre environnement afin de choisir des outils et des procédures adaptés sur la base de vos besoins identifiés.

GERARD JOLLY

EXPERT COMPTABLE – ASSOCIE

gerard.jolly@scacchi-associes.com

PATRICK RIGAUDIERE

MANAGER

patrick.rigaudiere@scacchi-associes.com

ACTIFS : APPLICATION DES NOUVELLES REGLES

Avis du comité d'urgence du 1^{er} juin 2005

LE CONTEXTE

Nous sommes régulièrement informés d'avis rendus par le Conseil National de la Comptabilité (CNC), le Comité de la Réglementation Comptable (CRC) et le Comité d'urgence.

Le Comité d'urgence du CNC a apporté en juin dernier des précisions sur l'application des nouvelles règles sur les actifs en vigueur au 1^{er} janvier 2005 ainsi que sur leurs modalités d'application.

Les entreprises pourront opter, soit pour un traitement rétrospectif, soit pour un simple traitement prospectif.

LES DIFFERENTES OPTIONS

Application rétrospective des nouvelles règles

Cette faculté s'applique à l'amortissement et à la dépréciation des actifs (CRC 02-10) mais également à la définition, l'évaluation et la comptabilisation de ces actifs (CRC 04-06). La méthode rétrospective propose de traiter les changements relatifs aux actifs suivant les mêmes dispositions que l'article 314-1 du Plan Comptable Général (PCG) : il convient de déterminer l'effet, à l'ouverture, de la nouvelle méthode comme si elle avait toujours été appliquée. L'incidence du changement à l'ouverture, après effet d'impôt, est imputée en « Report à nouveau » sauf si, en raison de l'application de règles fiscales, l'entreprise est amenée à comptabiliser l'impact du changement dans le compte de résultat.

Par exemple, un immeuble acquis en 2002 est amorti sur 50 ans. Les frais liés à cette acquisition, portés à l'actif du compte « Charges à répartir sur plusieurs exercices », s'élèvent à 100. A fin 2004, ce poste présente un solde de 40. Lors du passage aux nouvelles règles, l'entreprise opte pour l'incorporation des frais d'acquisition dans le coût d'entrée de l'immobilisation. Elle devra reconstituer le coût historique de l'immeuble en ajoutant 100 au coût d'entrée. Ce nouveau coût servira de base au calcul des amortissements. Les amortissements antérieurs seront également recalculés à partir de ce coût d'entrée rectifié.

Application prospective des nouvelles règles (méthode simplifiée)

C'est la nouvelle méthode de passage simplifiée prévue par le Comité d'urgence.

Elle propose un seul reclassement des valeurs nettes comptables au regard des nouvelles définitions et conditions de comptabilisation.

Dans le précédent exemple, l'entreprise modifie, à compter de 2005, le coût d'entrée de l'immeuble en ajoutant le solde des frais d'acquisition, soit 40. Les amortissements seront calculés, à compter de 2005, sur cette nouvelle base modifiée. Les amortissements antérieurs ne sont pas touchés.

Quant à l'amortissement et la dépréciation des actifs, le traitement dépendra du caractère décomposable ou non des immobilisations.

Pour les immobilisations décomposables, le Comité d'urgence a proposé une modalité simplifiée de passage appelée "réallocation des valeurs comptables".

Cette méthode consiste à réallouer les valeurs nettes comptables pour reconstituer les composants de l'actif.

Cette méthode simplifiée n'a donc pas d'impact sur les capitaux propres de l'exercice d'ouverture du changement de méthode.

Quant aux immobilisations non décomposables, la procédure conduirait à ajuster le calcul des dotations futures sur les nouvelles durées.

Les amortissements passés ainsi que les immobilisations totalement amorties (même encore en service) ne sont pas remis en cause.

Il faut préciser que cette démarche diverge avec les dispositions du CRC 02-10 qui précise que la méthode prospective ne peut être appliquée en cas de modification des plans d'amortissement.

DIFFICULTES D'APPLICATION

Prenant en compte les difficultés de mise en œuvre de ces méthodes le nouvel avis 05-D du Comité d'urgence propose au CRC d'ouvrir la possibilité, pour les immobilisations non décomposables, de déterminer les nouveaux plans d'amortissement à partir des valeurs nettes comptables constatées au bilan d'ouverture à la date de la première application du règlement. Ainsi, il n'y aurait pas de retraitement des amortissements antérieurs ni d'incidence sur les capitaux propres à l'ouverture. Les immobilisations totalement amorties ne seraient pas retraitées.

LE CHOIX DES OPTIONS

Option globale

Le choix entre la méthode rétrospective et la méthode prospective doit être appliqué à l'ensemble des actifs. Ce choix n'a pas été apporté spécifiquement par le règlement CRC 02-10 sur les amortissements. Cependant, le Comité d'urgence recommande que soit appliquée la méthode rétrospective ou simplifiée à toutes les immobilisations.

Les options liées

Le Comité d'urgence recommande aux entreprises, pour l'application du règlement CRC 02-10 « Amortissement et dépréciation » et CRC 04-06 « Actifs », de retenir de façon homogène soit la méthode rétrospective, soit la méthode simplifiée. Ce qui implique, pour cette dernière méthode, l'application d'une méthode prospective pour le passage aux nouvelles règles des biens non décomposables.

Car il serait délicat d'appréhender les comptes d'une entreprise qui appliquerait une méthode rétrospective pour la définition des nouvelles valeurs à faire figurer à l'actif et une méthode prospective pour les nouveaux calculs d'amortissements, ou l'inverse. A noter que cette option n'est pas compatible avec l'application du référentiel IFRS.

QUELQUES COMMENTAIRES

Cet avis serait applicable aux SEM suivant le type d'immobilisations comprises dans leur patrimoine. L'avis 04-11 du CNC du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social n'est selon nous pas concerné par ce nouveau dispositif puisque les immeubles de logement social font l'objet à priori d'une décomposition minimale.

Marc OUZOULIAS

Expert Comptable

Nabil BENBOUBKER

Expert Comptable Memorialiste

Cabinet CO EX CO**QUESTIONS SOULEVEES PAR LA PRATIQUE DU POOL DE TRESORERIE DANS LES SEML**

L'origine de la pratique du pool de trésorerie au sein des SEML remonte à 1961¹.

L'instauration de ce mécanisme s'inscrit dans le souci de répondre aux besoins de trésorerie rencontrés par ces sociétés pour assurer le financement de leur fonctionnement ou le lancement de certaines opérations, que les seules avances de trésorerie à court terme consenties par les bailleurs de fonds ne permettaient pas de satisfaire de manière optimale.

Le pool de trésorerie se caractérise en ce qu'il est alimenté, à la fois par des avances à court terme des bailleurs de fonds et par les excédents de trésorerie des opérations positives assurées par la société.

Ce système permet ainsi aux SEML de gérer de manière consolidée la trésorerie des opérations qu'elles mènent pour le compte de leurs collectivités.

En effet, les avances sur opérations² consenties par une collectivité sont effectuées pour une opération précise et n'ont pas vocation à soutenir le financement d'autres opérations, a fortiori de bénéficier à une autre collectivité.

A la différence, la gestion de la trésorerie en pool permet à la SEML de prélever des excédents de trésorerie disponibles sur un programme pour les

affecter provisoirement au financement d'un autre programme, ce qui assure une appréciable souplesse dans la gestion de la trésorerie.

En outre, la gestion en pool, par l'utilisation d'un compte unique, permet à la société de bénéficier de taux de placement avantageux, la mettant en mesure, le plus souvent, de dégager des produits financiers.

Si la fongibilité du compte de pool de trésorerie a pour effet de réunir sur un même compte la trésorerie de l'ensemble des opérations menées par la SEML, elle n'emporte pas, pour autant, la disparition de l'individualisation des opérations. En effet, un bilan annuel est établi et restitué à chacune d'entre elles l'ensemble des charges et produits lui revenant.

Dans ce sens, le pool de trésorerie apparaît comme un mécanisme permettant d'optimiser la gestion de trésorerie des opérations sans pour autant remettre en cause l'individualisation de chacune d'entre elles.

Cette pratique n'est toutefois pas sans soulever certaines interrogations d'ordre juridique.

En premier lieu, on peut s'interroger sur sa conformité avec les dispositions légales réservant l'exclusivité de l'exercice à titre habituel des opérations de banque aux établissements de crédit³.

En effet, les SEML ne sont pas des établissements de crédit au sens du code monétaire et financier⁴.

La remise d'avances peut être considérée comme une réception de fonds du public au sens de l'article L. 311-1 du code monétaire et financier⁵.

Enfin, la notion d'habitude est assez largement entendue par la jurisprudence, qui considère qu'est effectué à titre habituel l'exercice « un certain nombre de fois » d'opérations de banque⁶, voire la réalisation

³ Article L. 511-5 du code monétaire et financier :

« Il est interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit d'effectuer des opérations de banque à titre habituel.

Il est, en outre, interdit à toute entreprise autre qu'un établissement de crédit de recevoir du public des fonds à vue ou à moins de deux ans de terme ».

⁴ A savoir, aux termes de son article L. 511-1, « des personnes morales qui effectuent à titre de profession habituelle des opérations de banque au sens de l'article L. 311-1 », ce dernier disposant que « les opérations de banque comprennent la réception de fonds du public, les opérations de crédit, ainsi que la mise à la disposition de la clientèle ou la gestion de moyens de paiement ».

⁵ La notion de public au sens de ce texte est très largement comprise et vise tous les tiers, à savoir les personnes distinctes du dépositaire (Juriscl. Banque, fasc. 50 « Structures, réglementation et contrôle public des professions bancaires », n° 10.

⁶ Juriscl. Banque, fasc. 50, précité, n° 16.

¹ « La SCET, la ville, la vie, 1955-1995 », p. 149.

² Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004.

de deux opérations successives par le même intervenant⁷.

Ainsi, la pratique répétée d'avances de collectivités à des SEML pourrait être considérée comme relevant de l'exercice illégal d'opérations de banque et relever, à ce titre, de l'infraction prévue à l'article L. 571-3 du code monétaire et financier⁸.

Tel ne semble toutefois pas être le cas, l'article L. 511-7 du code monétaire et financier excluant du champ des interdictions de l'article L. 511-5 les délais et avances de paiement⁹.

La deuxième difficulté susceptible d'être soulevée par la pratique du pool de trésorerie est liée à la compatibilité de la remise sur un compte bancaire unique de fonds appartenant à des collectivités territoriales avec les dispositions de l'article 26-3° de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances¹⁰.

Ce texte dispose en effet que :

« Sauf disposition contraire d'une loi de finances, les collectivités territoriales et leurs établissements publics sont tenus de déposer toutes leurs disponibilités auprès de l'Etat ».

Certes, la loi de finances pour 2004¹¹ a assoupli cette obligation, mais les dérogations qu'elle prévoit ne semblent pas pouvoir être appliquées aux avances faites aux SEML¹²

Il a été jugé, sous l'empire de l'ordonnance du 2 janvier 1959¹³ que la convention d'avance de trésorerie intervenue entre une commune et une association et prévoyant que la somme avancée pourrait être remboursée sur simple demande de la ville dans un délai de trois jours, traduisait la volonté

pour la commune de maintenir à la somme avancée le caractère de disponibilité et intervenait donc en violation des dispositions relatives au placement des disponibilités des collectivités territoriales¹⁴.

La décision ayant donné lieu à la décision susvisée paraît se distinguer assez nettement de celle présentée par les pools de trésorerie.

En effet, il est à signaler que la possibilité des avances de fonds est expressément ouverte par l'article 5-b de la loi MOP modifiée.

En outre, ces avances ne sont pas, contrairement à celles ayant fait l'objet du jugement précité du Tribunal administratif de Toulouse, remboursables à tout moment à l'initiative de la collectivité qui les accorde, mais ne font, éventuellement, que l'objet d'un remboursement en cas de non consommation lors de la clôture du bilan de l'opération.

La pratique du pool de trésorerie échappe au champ d'application de ce principe du fait, que les SEML ne sont pas soumises à cette obligation de dépôts de leurs fonds au trésor public.

Un troisième type de difficulté susceptible d'être soulevé par les pools de trésorerie est lié à la conformité d'une utilisation des fonds avancés par une collectivité en vue de financer une opération déterminée au financement d'autres opérations, éventuellement conduites pour le compte d'une autre collectivité, avec les règles générales commandant l'utilisation des fonds publics.

Il est en effet de principe qu'est irrégulière l'attribution et l'utilisation de fonds publics dans un but différent de celui avancé en justification de la sortie desdits fonds de la caisse publique¹⁵.

On pourrait considérer à cet égard que l'utilisation d'une avance consentie par une collectivité pour la réalisation d'une opération, dont elle a chargé la SEML, au financement d'une opération étrangère, constituerait un mandat fictif, susceptible de constituer une gestion de fait de fonds publics¹⁶.

Certes, la pratique du pool de trésorerie, qui consiste à réattribuer annuellement à chaque opération le solde, positif ou négatif, qui leur est propre permet de

⁷ Rep. Min. n° 10799 du 7 février 1994, JO Débats AN 16 mai 1994, p. 2496.

⁸ Ce texte punit de trois ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende le fait, pour toute personne, de méconnaître l'une des interdictions prescrites par les articles L. 511-5 et L. 511-8.

⁹ Cette exception semble pouvoir être appréhendée assez largement et concerner « les avances octroyées par un client et destinées au préfinancement de fournitures, de travaux ou de services » (Juriscl. Banque, fasc. 50, précité, n° 23).

¹⁰ Loi organique n° 2001-692 du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances, dont l'article 67 abroge, à compter du 1^{er} janvier 2005, l'ordonnance n° 59-2 du 2 janvier 1959, antérieurement applicable.

¹¹ Loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, insérant un article L. 1618-2 au CGCT.

¹² Ces dérogations concernent les fonds provenant de libéralités, de l'aliénation d'un élément de leur patrimoine par les collectivités, d'emprunts dont l'emploi est différé pour des raisons indépendantes de leur volonté ou de certaines recettes exceptionnelles (article L. 1618-2).

¹³ Par une décision tout à fait transposable au droit positif actuel résultant de la loi organique du 1^{er} août 2001.

¹⁴ TA Toulouse, 26 octobre 1995, Préfet de Haute Garonne, DA 1996, n° 127.

¹⁵ Sur ce point, voir l'arrêt fondateur de la jurisprudence financière en la matière ; Cour des comptes, 4 août 1944, Lamirand, Rec. p. 34.

¹⁶ La jurisprudence financière considère que relève de la gestion de fait l'utilisation de fonds publics, en l'espèce des subventions, pour un objet différent de celui indiqué dans la décision attributive (CRC PACA, 26 septembre 1989, Bureau économique salonnais, Revue du Trésor 1991, p. 862.

considérer que les fonds avancés, nonobstant leur fusion temporaire dans un compte unique, ont bien été utilisés dans le but pour lequel ils ont été remis à la société.

Une difficulté ne manquerait pas de survenir si, notamment du fait d'une situation financière obérée de la SEML, les opérations bénéficiaires ne pouvaient se voir réattribuer leur solde excédentaire, lequel aurait été utilisé, à pertes et profits, en direction d'une opération déficitaire.

Dans un tel cas, en premier lieu, la question se pose de déterminer si ne serait pas ainsi constituée une gestion de fait de fonds publics par émission de mandats fictifs.

Une réponse négative semble pouvoir être apportée à cette interrogation, dans la mesure où la notion de mandat fictif fait appel à l'intention de donner aux fonds tirés de la caisse publique une affectation non conforme au but déclaré¹⁷.

Or, dans le cadre du pool de trésorerie, l'intention des collectivités qui consentent des avances, matérialisées par les conventions qu'elles passent avec la SEML, est limitée à la fusion dans un compte commun des avances qu'elles consentent pour le financement d'une opération identifiée, étant bien précisé qu'annuellement, chaque avance est réintégrée dans le compte de l'opération à laquelle elle se rapporte.

Ce mécanisme permet d'optimiser la gestion de la trésorerie pour les opérations de mandat et de concessions sans modifier l'affectation des charges et des produits financiers aux opérations qui les concernent¹⁸.

Ce dispositif « pool trésorerie » est possible si en amont la gestion des fonds des SEML est transparente. Cette sécurité peut être instituée grâce à la mise en place d'un contrôle interne.

En second lieu, la question peut être posée si l'absence de retour dans la comptabilité d'une opération particulière de son solde bénéficiaire ne serait pas susceptible de constituer le délit de détournement de fonds publics prévu par l'article 433-4 du code pénal.

Ce texte dispose :

« Le fait de détruire, détourner ou soustraire un acte ou un titre, ou des fonds publics ou privés, ou des effets, pièces ou titres en tenant lieu ou tout autre objet, qui ont été remis, en raison de ses fonctions, à une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, à un comptable public, à un dépositaire public ou à l'un de ses subordonnés, est puni de sept ans d'emprisonnement et de 100000 euros d'amende.

La tentative du délit prévu à l'alinéa précédent est punie des mêmes peines. »

Il semble en effet peu douteux que la société d'économie mixte chargée par une collectivité de la conduite d'une opération d'aménagement en son nom soit chargée d'une mission de service public au sens du texte précité.

Il peut également être soutenu que la perte définitive d'une avance consentie dans le but du financement d'une opération précise du fait de son affectation à un objet différent constitue une soustraction au sens de l'article 433-4.

En définitive, il semble que le principe du pool de trésorerie n'est pas susceptible de se heurter à des obstacles juridiques particuliers, pour autant que chaque opération se voit réattribuer annuellement l'ensemble des dépenses et recettes qui y sont attachées¹⁹.

La situation pourrait en revanche s'avérer beaucoup plus délicate dans le cas où des difficultés financières ne permettraient pas une telle réintégration.

Dans une telle hypothèse, en effet, il pourrait être considéré que les fonds en cause ont fait l'objet d'un détournement au sens de l'article 433-4 du code pénal.

Stéphane PENAUD
Avocat à la Cour
SCP KRUST PENAUD

Michel GIORDANO
Expert-comptable
Commissaire aux
comptes
Cabinet ARCCA

¹⁷ Sur ce point, voir Francis J. Fabre, « *Les grands arrêts de la jurisprudence financière* », 3^{ème} édition, p. 264.

¹⁸ "Rapport d'observations définitives concernant l'examen et la gestion de la SEM 81" du 8 juin 2004. CRC de Midi-Pyrénées.

¹⁹ La pratique a été implicitement reconnue par la juridiction financière (CRC Midi-Pyrénées ; rapport d'observations concernant l'examen de la gestion de la SEM 81).

NOUVEAU RÉGIME FISCAL DES BAILLEURS SOCIAUX : POUR FAVORISER LES FUSIONS DES SEM ET DES HLM ?

Introduction

Les pouvoirs publics ont, ces derniers temps, entamé la réforme du logement social et les textes n'ont pas manqué qui traduisent ce mouvement. L'on sait aussi que la volonté est de procéder à un regroupement des bailleurs sociaux, estimés trop nombreux, surtout pour ceux de petite taille.

Il est possible que la réforme de la fiscalité des bailleurs sociaux, telle qu'elle est actuellement en cours de finition (l'instruction n'existe, pour l'heure, qu'en projet) favorise le regroupement des petites SEML immobilières avec les « ESH ».

Les développements qui suivent visent à examiner la situation au regard des fusions des SEML avec les « ESH » selon les étapes suivantes :

- rappel des principes ;
- les apports de la réforme, au cas particulier.

1- Rappel des principes

Si des dispositions fiscales de faveur existent en matière de regroupement de sociétés, encore faut-il qu'il s'agisse d'une fusion, au sens de la réglementation fiscale.

1.1. La définition des opérations de fusion

La fusion

Une fusion est l'opération régie par la loi sur les sociétés commerciales par laquelle deux sociétés se réunissent pour n'en former qu'une seule. Elle peut être réalisée :

- au moyen de la création d'une société nouvelle,
- par l'absorption d'une société par une autre.

La loi sur les sociétés commerciales décrit en termes généraux les effets de la fusion :

la fusion entraîne la dissolution sans liquidation de la société qui disparaît et la transmission universelle de son patrimoine à la société bénéficiaire des apports,

simultanément, les associés de la société qui disparaît acquièrent la qualité d'associés de la société absorbante ou nouvelle, selon les conditions fixées par le contrat de fusion. Les associés de la société qui disparaît sont ainsi, pour reprendre

l'exigence fiscale, rémunérés de l'apport consenti par échange de droits sociaux.

Entre sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés

Dès lors que la fusion touche des sociétés - ou même des entreprises - passibles de l'impôt sur les sociétés, elle est admise au régime fiscal de faveur.

Sont à considérer comme étant passibles de l'impôt sur les sociétés, les personnes morales visées à l'article 206 du code général des impôts, c'est-à-dire celles :

soumises de plein droit à cet impôt comme les sociétés anonymes, à responsabilité limitée... ainsi que les associations qui relèvent d'un impôt sur les sociétés adapté ou qui ont une gestion qui n'est pas désintéressée...

ou qui ont opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux comme, par exemple, les sociétés en nom collectif,

qui ne paient pas cet impôt parce qu'elles en sont exonérées au titre des articles 207 à 208 sexies du code général des impôts (sauf 208 quinquies) ; sont notamment visées à ce titre les SA d'HLM qui sont exonérées d'impôt sur les sociétés (article 207-1-4°) sur toute leur activité et les SEML qui sont normalement soumises à cet impôt sauf pour les résultats de certaines de leurs opérations (articles 207-1-6° bis et 207-1-7°).

1.2. Les droits d'enregistrement

Aux termes de l'article 816 du code général des impôts, les opérations de fusion sont enregistrées moyennant la perception d'un droit fixe qui est actuellement de € 230 (somme portée, à compter du 1^{er} janvier 2006 à € 375, dans la généralité des cas et à € 500, pour les sociétés dont le capital excède € 255.000).

Les seules conditions fixées par la réglementation sont relatives à la définition de l'opération de fusion, telle qu'exposée ci-dessus.

1.3. L'impôt sur les sociétés

Le principe général est celui de la neutralité fiscale des fusions au regard de l'impôt sur les sociétés. Il comporte cependant des modalités de mise en œuvre.

En matière d'imposition du résultat, le régime de faveur prévu à l'article 210 A du code général des impôts se traduit, pour la société absorbée, par l'exonération des plus-values de fusion et l'absence de taxation des provisions. Cette exonération n'est

possible qu'en contrepartie de l'engagement de la société absorbante :

- de reprendre au passif de son bilan les provisions dont l'imposition est différée,
- de calculer, en cas de cession des éléments non amortissables apportés lors de la fusion, les plus-values sur la base de leur valeur d'origine au bilan de la société absorbée,
- de réintégrer dans ses bénéfices imposables au taux de droit commun les plus-values sur éléments amortissables, étant précisé que l'amortissement de ces plus-values peut être pratiqué et déduit des résultats taxables.

En d'autres termes, la neutralité fiscale de la fusion revient à exonérer la société absorbée d'impôt au titre des plus-values dégagées lors de la fusion et à en transférer la charge sur la société absorbante.

2- L'apport de la réforme

2.1. L'absorption d'une société payant l'impôt par une société ne le payant pas

L'absorption d'une société effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés par une société qui en est exonérée dégageant des plus-values remettrait en cause l'économie même du régime de faveur des fusions.

C'est, en effet, que les plus-values risqueraient d'échapper à l'impôt sur les sociétés :

- parce que l'absorbée ne paierait rien à ce titre à raison des dispositions du régime de faveur
- et parce que l'absorbante serait exonérée d'impôt sur les sociétés.

Il faut noter que cette caractéristique, introduite en 1995 par l'administration (D. adm. 4I-122, n° 2 s. du 1^{er} novembre 1995), a pu faire obstacle au regroupement des SEML et des SAHLM par voie de fusion.

2.2. Les apports des réformes en cours

Depuis cette date, les choses ont été précisées, la réglementation a changé ou est en cours de changement et la solution est plus nuancée.

- Pour que l'impôt soit éludé, encore faut-il que des plus-values soient dégagées au moment de la fusion. Or si l'on procède à des apports estimés pour leur valeur comptable, la question ne se pose pas. Et, de ce point de vue, l'avis n° 2004-01 du 25 mars 2004 du Conseil national de la comptabilité est important car les règles qu'il fixe pour la détermination de la valeur d'apport sont opposables à l'administration fiscale.

La réglementation fiscale posait le principe que les apports de la société absorbée à la société absorbante sont faits pour leur valeur réelle. Toutefois, il était admis de retenir la valeur comptable aux deux conditions suivantes :

les apports restent soumis au régime de faveur des fusions,

l'absorbante reprend dans son bilan les écritures comptables de l'absorbée (valeur d'origine, amortissements...).

Et l'on peut penser que cette disposition vaut encore pour les fusions et opérations assimilées qui ne relèvent pas de l'avis précité du Conseil national de la comptabilité de 2004. Il faudra sans doute attendre l'instruction fiscale annoncée pour l'automne 2005 pour disposer de plus d'informations sur ces questions.

Plus précisément, ce qui était visé dans la restriction apportée à l'application du régime de faveur était le cas d'une activité effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés chez l'absorbée à raison de son statut et qui s'en trouverait exonérée chez l'absorbante, de statut différent.

Or, avec la réforme de la fiscalité des bailleurs sociaux qui prend effet au 1^{er} janvier 2006, l'on constate une harmonisation, certes partielle, de l'impôt sur les sociétés des SEML immobilières et des organismes HLM. Autrement dit, la restriction apportée par l'administration fiscale tenant à sa crainte d'un traitement différent d'une même activité selon qu'elle est exercée par une personne soumise ou non à l'impôt sur les sociétés devient d'une portée plus limitée.

Mais, selon le projet d'instruction fiscale produit pour l'application de cette réforme des bailleurs sociaux, une difficulté demeure et qui n'est pas des moindres puisqu'elle prévoit une différence de traitement selon les immeubles. L'exonération d'impôt sur les sociétés est en effet prévue :

pour les HLM, pour le parc construit depuis 1977 (la réforme des financements aidés) qui est conventionné (conventionnement « APL » ou convention globale de patrimoine) et pour le parc construit avant 1977, qu'il soit ou non conventionné ;

pour les SEML, les immeubles visés sont ceux conventionnés.

Pour les immeubles construits par une SEML avant 1977 et qui ne sont pas conventionnés, leurs résultats relèvent de l'impôt sur les sociétés. En cas de transfert à un organisme HLM, ils risqueraient d'être incorporés à un parc qui bénéficie de l'exonération fiscale. Ici le risque existe donc que, pour la même activité, le traitement fiscal soit différent selon qu'elle est exercée par un organisme HLM ou une SEML.

Mais une solution pratique existe qui consiste, pour l'organisme HLM qui récupérera ce parc immobilier, à l'intégrer à son secteur fiscalisé, c'est-à-dire à soumettre ses résultats à l'impôt sur les sociétés. Et l'on se trouvera alors dans une situation simple puisque un parc imposable chez la SEML le sera aussi chez l'organisme HLM.

Conclusion

En définitive, le régime fiscal de faveur des fusions peut parfaitement trouver application au cas du regroupement d'une SEML et d'un organisme HLM, dès lors qu'il est nettement procédé à une bonne délimitation du parc immobilier pour savoir s'il doit ou non être intégré au secteur fiscalisé de l'organisme HLM.

Bien entendu, il serait plus confortable pour les entreprises qui envisagent un tel regroupement de disposer de précisions de la part de l'administration fiscale pour confirmer ou infirmer cette approche et, plus généralement, pour indiquer si le regroupement des SEML et des HLM est réellement encouragé.

Philippe GIAMI

**Expert-comptable, commissaire aux comptes
Cabinet COMPTES**



PROJET D'INSTRUCTION FISCALE DE JUIN 2005 RELATIVE A L'EXONERATION DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES POUR LES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODERE

1. Un projet évolutif ?

Afin d'uniformiser le régime fiscal applicable aux secteurs HLM, l'administration fiscale, après débats, a décidé de faire bénéficier à l'ensemble des bailleurs sociaux (OPAC, SEM...) du même régime fiscal que les organismes HLM.

Un projet d'instruction fiscale (4H-04-art 207-14 du CGI) vient d'être communiqué aux différents partenaires (FNSEM, Consultants.....) précisant les modalités de mise en œuvre de l'exonération d'impôt sur les sociétés fondée sur le caractère d'intérêt général des activités et non plus sur le statut juridique des entités.

A ce jour ce document n'est qu'un projet qui suscite un grand nombre d'interrogations qui ont fait l'objet de courriers auprès de la Direction de la Législation Fiscale.

On est donc en droit d'attendre, sans doute pas de modifications importantes, mais des précisions sur un certain nombre de règles écrites dans la dite instruction.

Il n'en demeure pas moins que ce projet après plusieurs mois d'attente existe, et qu'il faut d'ores et déjà en extraire les grands principes et modes opératoires afin de se préparer pour les comptes clos au 31.12.2005

2. Ce projet d'instruction....c'est l'insécurité fiscale

Nous éviterons dans ces quelques lignes de lister le labyrinthe de l'arbre de décision à parcourir afin de dire in fine pour les directions financières « *mon patrimoine doit être exonéré* ».

A notre avis, il subsiste de telles zones de doute ou de zones restrictives en matière d'exonération d'IS que dans plusieurs cas, cela donnera inexorablement en cas de contrôle fiscal, un sujet de contentieux avec l'administration, des procédures de recours, bref beaucoup de temps improductif qu'il conviendra de gérer.

A titre d'exemple nous soumettons à votre réflexion une des conditions parmi beaucoup d'autres qu'il convient de remplir afin de pouvoir bénéficier de l'exonération

L'instruction indique qu'au préalable, « *une convention globale de patrimoine, définie selon l'article L445-1 a été conclue mais si tel n'est pas le cas alors... une convention globale de patrimoine, défini selon l'article L445-1 pourra être conclue avant le 31.12.2009* ».

Dans ce cas de figure, l'administration fiscale apporte les précisions suivantes :

- « *pendant la période transitoire de mise en place d'une convention globale de patrimoine avec l'Etat, les logements dont l'accès est soumis à des plafonds supérieur au plafond des PLS mais inférieur ou égal au plafond PLI sont exonérés d'IS, même s'ils ne répondent pas aux critères définis ci-dessus (contingent >10 %...)* ».

3. Ce texte existe..... il faut se préparer et rapidement

Le projet d'instruction n'est pas facile à appliquer. Il sera peut être amendé mais sa mise en application est inexorable. Il convient donc de se préparer, avec vos services comptables et financier, de gestion locative, vos avocats fiscalistes et votre expert comptable, aux les travaux à réaliser en amont afin d'être le plus opérationnel possible des le quatrième trimestre 2005. Un dossier correctement établi sera un gain de temps lorsque l'instruction définitive sera publiée. Vous aurez un temps à la réflexion et à la décision qui s'effectuera dans un climat plus serein qu'en mars 2006 au moment de la clôture des comptes.

Cela sera d'autant plus vrai, que ce dossier établi par les services de la SEM sera votre référentiel en cas de contrôle fiscal. Vos choix et arbitrages pourront être éventuellement contestés mais ils doivent reposer sur des études et réflexions que vous pourrez mettre immédiatement en avant face à la doctrine de l'administration.

Aussi, même si nous ne manquerons pas de compléter cette méthodologie, au regard des critères retenus dans l'instruction fiscale définitive.

Nous vous recommandons de :

- vous assurez qu'il a été conclu une convention globale de patrimoine, définie selon l'article L 445-1 du CCH, si tel n'est pas le cas, à ce jour

l'exonération repose sur des conditions donc il est important de dissocier vos programmes selon un financement PLAI, PLUS, PLS et PLI

- de distinguer les opérations exclues de l'exonération. A contrario d'activités exonérées, l'administration indique que des activités hors du champ d'application de l'article L 411-2 du CCH telles que l'activité de maîtrise d'ouvrage, et activités qui ne seraient pas effectuées pour son propre compte comme, le syndic de copropriété, d'études de programme, de préparation d'appel d'offres...sont passibles de l'IS

Ici la notion « pour son propre compte » est essentielle car sont soumises à l'Impôt sur les sociétés la location d'aires de stationnement à des non résidents dans les logements auxquelles ces aires sont rattachées ; ou la location d'un emplacement pour l'installation d'un emplacement publicitaire ou d'une antennes collective de téléphonie ou de télévision.

La liste donnée par l'administration n'a rien d'exhaustif, il faudra étudier la problématique au cas par cas.

- de pouvoir isoler les activités commerciales qu'elles soient indépendantes mais surtout celles en pied d'immeuble. En effet toutes exploitations de locaux annexes et accessoires des ensembles immobiliers sont exonérées à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

Si l'administration est relativement claire dans sa définition ; il n'en est pas de même pour la « vie économique et sociale » Les revenus perçus d'une superette de proximité ou d'un café... seront exonérés en revanche ceux retirés d'un cabinet d'avocat seront taxables. On est en droit de s'interroger sur les critères que l'administration a retenue pour qualifier les critères économique et social !

- de distinguer les produits de placements liés aux activités soumises et non soumise à l'impôt sur les sociétés, car seuls les produits de placement sont exonérés d'IS dans la mesure où ces produits sont issus de placements de trésorerie autorisées par la législation en vigueur.

Les produits de placement des autres activités (aménagement, mandat, accession...) demeurent soumis à l'impôt. Il convient donc d'avoir une réflexion sur un aménagement ou une refonte globale de la gestion de trésorerie (gestion du pool, une banque par programme)

afin de ne pas mélanger les placements exonérés et imposables.

- réfléchir à la mise en place d'une comptabilité analytique, car il va convenir d'isoler les moyens humains et techniques que vous mettez à disposition des activités soumises et non soumises à l'IS.

Si votre seule activité est d'être bailleur social, vous pouvez avoir du logement soumis et non soumis à l'IS, mais si vous réalisez d'autres activités économiques le problème est plus complexe.

Aussi l'administration fiscale a énoncé des règles en ignorant que la pratique de la comptabilité analytique est encore peu répandue dans les organismes HLM. « Mais », le contribuable doit alors estimer, sous sa propre responsabilité, dans quelle proportion le local ou le matériel, le personnel est affecté à l'activité imposable.

Aussi, la solution afin d'éviter quelques contentieux avec l'administration fiscale, mais en même temps de posséder un outil de pilotage en matière de gestion des coûts pour les Directions Générale et Financière c'est la mise en place de la comptabilité analytique.

4. Faire simple

Il n'est pas utile au cours de ces quelques lignes de faire preuve d'être un grand théoricien du coût complet, du coût standard ou de toute autre forme d'analyse de coût.

Pour les organismes de petite taille, il est préférable dans un premier temps d'utiliser les règles édictées par l'administration fiscale

Rappel :

- pour les moyens

Valeur locative x Durée d'utilisation se rapportant à <u>l'activité imposable</u>
--

Durée totale d'utilisation se rapportant au deux activités (exo et imposable)
--

- pour le personnel

Salaires x Nombre d'heures de travail se rapportant à <u>l'activité imposable</u>
--

Nombre d'heures de travail fournies dans l'entreprise

Pour l'organisme de taille moyen il faut penser à un outil, qui dans les premiers temps, réponde aux besoins d'une Direction Financière et de l'administration fiscale.

Pour le personnel, après avoir au préalable, comme nous l'indiquons, défini vos secteurs d'activité soumis et non soumis à l'IS, il est souhaitable que

vous établissiez une procédure interne qui permette à chaque fin de mois d'obtenir l'affectation des heures travaillées par secteur .

Ce document transmis aux directions financières et du personnel permettra d'affecter après valorisation les coûts sur chaque secteur.

En ce qui concerne l'utilisation des locaux et du matériel, envisager là aussi une procédure interne avec relevé des temps passé et d'utilisation du matériel afin de pouvoir les affecter par secteurs.

Pour les organismes de taille importante, il est envisageable de mettre en place des clés de répartition avec étude statistique en interne à l'appui afin de répartir tous ces coûts au plus juste.

In fine, il ne faut pas y voir un alourdissement administratif mais, rappelons le , un outil de gestion qui permettra de connaître le coût réel d'un secteur d'activité distinct et de pouvoir établir des budgets et tout autres outils utiles à la bonne marche de l'organisme.

5. Les autres points

Parmi les thèmes importants évoqués par le projet d'instruction fiscale, nous trouvons différentes problématiques qui devront être traitées

- L'établissement du bilan fiscal de départ,
- Les immeubles et immobilisations à usage mixte
- Le traitement des amortissements réputés différés et des déficits reportables si l'organisme est partiellement ou totalement exonéré d'impôt sur les sociétés,

6. La date d'entrée en vigueur...

Les dispositions s'appliquent aux exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2006. Toutefois les sociétés peuvent opter pour l'application anticipée de l'exonération aux exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2005, cette option est irrévocable.

Devant la multitude de points à traiter, n'oubliez de prendre attache de vos conseils et de mettre en place en interne une cellule de projet afin de gérer au mieux cette transition.

En espérant que vous avez trouvé dans cet article des axes et pistes de travail à la réflexion.

GERARD JOLLY **Patrick RIGAUDIERE**
EXPERT COMPTABLE – ASSOCIE **MANAGER**

gerard.jolly@scacchi-associes.com

patrick.rigaudiere@scacchi-associes.com

LA MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES DES SEML :

LA PORTEE DE L'ORDONNANCE DU 6 JUIN 2005

Introduction

Les marchés des sociétés d'économie mixte locale ne relèvent pas d'un régime juridique homogène.

Tout d'abord, il est bien entendu convenu que les marchés dits de second rang, conclus par la SEML pour son compte ou pour le compte de ses cocontractants, relèvent, parce qu'ils font intervenir généralement deux personnes privées, a priori du droit privé et ce n'est qu'exceptionnellement qu'il pourront être qualifiés de contrats administratifs, ou être même assimilés à des marchés publics (CE 7 mars 2005, société SECO RAIL, n°271-289).

En droit interne trois textes majeurs régissent les modes d'intervention des SEML.

Tout d'abord la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique traite de deux hypothèses : celle dans laquelle la SEML, intervient en faveur du logement locatif aidé par l'Etat ; dans un tel cas, la SEML est assimilée à un maître d'ouvrage public et les marchés de maîtrise d'œuvre relèvent, pour leur passation ou modalités d'exécution, des décrets du 29 novembre 1993 (article 1-4 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985) ; autre possibilité, la SEML peut bien entendu intervenir en tant que mandataire, de la même façon dorénavant que tout opérateur public ou privé, et dans un tel cas les marchés conclus doivent respecter les modalités de passation issues du code des marchés publics (article 4-IV de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985).

La loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marchés soumet la passation de certains contrats conclus par les pouvoirs adjudicateurs à des règles de publicité et de mise en concurrence .

L'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, publiée le 7 juin dernier, vise quant à elle les marchés de travaux, de fournitures et de services, ainsi que les accords cadres conclus par les pouvoirs adjudicateurs définis à l'article 3 de l'ordonnance.

Cette ordonnance abroge l'article 48-1 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 qui encadrait les

conditions de passation des seuls marchés de travaux, de maîtrise d'œuvre et d'étude des SEML autres que celles qui intervenaient en matière de logement social.

L'article 48-III de la loi du 29 janvier 1993 subsiste, uniquement d'ailleurs parce qu'il renvoie les SEML exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux aux dispositions de l'article L 481-4 du CCH qui lui même se réfère désormais au texte de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Autrement dit les décrets n°93-584 et n°93-746 des 26 et 27 mars 1993 qui détaillaient les principes de publicité et de mise en concurrence des marchés conclus par les SEML, qui n'avaient jamais fait l'objet d'une réactualisation, alors même que le code des marchés publics était réformé trois fois, et ce de façon notable, ont été abrogés.

Le nouveau dispositif est applicable depuis le 1^{er} septembre 2005. Le décret d'application n'est actuellement toujours pas paru.

Si bien entendu on est en droit de se réjouir du fait que la législation et réglementation à appliquer seront actualisées et en concordance, enfin, avec le droit communautaire, reste que quelques interrogations ne sont toujours pas résolues et qu'il convient de bien appréhender les modifications à mettre en œuvre dès à présent alors même que le régime détaillé qui sera arrêté est encore à l'étude.

I.- Quelles dispositions doivent être mises en œuvre ?

Tout d'abord, il convient de rappeler la définition donnée à la notion de pouvoir adjudicateur et de préciser que le texte a entendu viser sans nul doute les sociétés d'économie mixte, mais peut être pas dans leur ensemble.

A défaut d'être reconnue comme étant un pouvoir adjudicateur, la SEM pourra dans un certain nombre de cas être rangée parmi les entités adjudicatrices définies à l'article 4 de l'ordonnance qui développent des activités d'opérateurs de réseaux énumérées cette fois à l'article 26 de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Par ailleurs, le décret d'application précisant les modalités de publicité et de mise en concurrence à mettre en œuvre n'étant pas paru, il est nécessaire, dans l'intervalle, d'opter pour le régime juridique le plus en adéquation possible avec le droit communautaire.

A.- La notion de pouvoir adjudicateur :

Aux termes de l'article 3 de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, les pouvoirs adjudicateurs assujettis au dispositif sont :

« 1° Les organismes de droit privé ou les organismes de droit public autres que ceux soumis au code des marchés publics dotés de la personnalité juridique et qui ont été créés pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, dont :

a) Soit l'activité est financée majoritairement par un pouvoir adjudicateur soumis au code des marchés ou à la présente ordonnance ;

b) Soit la gestion est soumise à un contrôle par un pouvoir adjudicateur soumis au code des marchés publics ou à la présente ordonnance ;

b) Soit l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur soumis au code des marchés publics ou à la présente ordonnance. »

La Cour de justice a eu l'occasion de confirmer que les SA d'HLM sont des pouvoirs adjudicateurs au sens de cette définition (CJCE 1^{er} février 2001, Comm CEE c/ Rép française, aff. C-237/99 : drt adm avril 2001, n° 86, p. 18, note MY Benjamin).

Par ailleurs, aux termes de l'article 41 de l'ordonnance du 6 juin 2005, l'article L 481-4 du CCH est désormais rédigé comme suit : « Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 », ce qui permet d'affirmer que les SEM exerçant cette activité entrent dans le champ d'application du texte, sans qu'il soit même nécessaire d'examiner si les conditions précisées par l'article 3 de l'ordonnance sont réunies. Enfin, si le dispositif de l'article 48-1 de la loi du 29 janvier 1993 est abrogé par l'article 42 de l'ordonnance, c'est pour que le mécanisme de substitution applicable soit bien celui qui résulte de l'ordonnance du 6 juin 2005 et du décret d'application à venir, à condition cependant cette fois que le périmètre d'application défini à l'article 3 de l'ordonnance soit applicable à l'organisme concerné. En clair, c'est à la condition expresse que la SEM développe une activité à caractère autre qu'industriel et commercial notamment, qu'elle se verra contrainte d'appliquer l'ordonnance du 6 juin 2005. Ainsi si les marchés des SEML d'aménagement entrent sans nul doute dans le périmètre de l'ordonnance, il est fort

possible que les SEML qui développent des activités de service public à caractère industriel et commercial échappent à cette définition, mais bien entendu sous réserve que la SEML ne soit pas reconnue comme poursuivant d'abord des besoins d'intérêt général.

Mais au regard de l'activité qui est développée, ces SEML de services pourront être qualifiées, dans certains cas, d'entités adjudicatrices et par conséquent les marchés conclus devront respecter le régime juridique issu de l'ordonnance du 6 juin 2005

B.- quelles dispositions sont applicables en attendant la publication du décret :

L'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 pour les marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des marchés publics entre en vigueur au 1er septembre 2005 alors que son décret d'application, pourtant indispensable pour décrire les procédures, ne sera pas publié dans l'immédiat.

Que faut-il conseiller pour la période postérieure au 1er septembre 2005, en attendant le décret ?

Trois solutions sont envisageables.

La première consisterait à appliquer les décrets d'application des lois du 3 janvier 1991 et du 11 décembre 1992, c'est-à-dire le décret du 31 mars 1992 et celui du 3 août 1993: mais attention car ces textes sont sur certains points obsolètes et par ailleurs l'ordonnance a apporté des ajouts et précisions dont les décrets en question bien évidemment ne tiennent pas compte. Or les règlements pris pour l'application d'une loi survivent, sauf disposition contraire de cette loi, à son abrogation dès lors qu'ils ne sont pas remplacés et tant qu'ils ne sont pas inconciliables avec la législation postérieure (*En ce sens, CE, 12 mars 1971, Sarl Schering-France, n°79895 : « QUE, PAR SUITE, JUSQU'A L'INTERVENTION DU DECRET DU 11 MARS 1964, QUI A DEFINI LA CONDITION DE DEPENDANCE DES ENTREPRISES AU SENS DU PARAGRAPHE 1ER DE CET ARTICLE 36. CES CONDITIONS, SANS LA DEFINITION DESQUELLES L'APPLICATION DE LA TAXE N'ETAIT PAS POSSIBLE, SONT DEMEUREES CELLES QU'AVAIT DETERMINEES LE REGLEMENT D'ADMINISTRATION PUBLIQUE SUSVISE DU 26 JUIN 1954 »*).

La deuxième solution consiste à appliquer directement les directives, pour les dispositions décrivant les procédures, soit les textes suivants:

- la directive 2004/18/CE pour les pouvoirs adjudicateurs ;
- la directive 2004/17/CE pour les entités adjudicatrices.

En effet, dans le contentieux des marchés publics, le Conseil d'Etat a été amené à constater à plusieurs reprises que la transposition de certaines directives n'avait pas été effectuée de façon complète dans la réglementation nationale.

Faisant application à cette hypothèse de sa jurisprudence Tête (CE, 6 février 1998) il en a été déduit que sur les points où la réglementation nationale était lacunaire le défaut de transposition des directives créait un vide juridique que la personne responsable de marché aurait dû combler en mettant en œuvre directement les dispositions communautaires (CE, 27 juillet 2001, CGE, n°229566).

Pour les pouvoirs adjudicateurs, la solution la plus radicale pourrait conduire à appliquer le dispositif le plus sécuritaire et à se référer aux règles issues du code des marchés publics car « les dispositions de l'ordonnance ne font pas obstacle à la possibilité d'appliquer volontairement les règles prévues par le Code des marchés publics » (article 3-II de l'ordonnance), sans même que ce choix ne modifie la nature du contrat (Cass civ 2 février 1996, société Locunivers, bull civ n°464 ; p326).

II. Quelles sont les modifications annoncées ?

Le champ d'application de l'ordonnance par rapport au régime antérieur, tel qu'il résultait tout au moins du droit interne est quelque peu modifié.

Par ailleurs, la souplesse qui caractérisait le régime issu des décrets des 26 et 27 mars 1993 est largement effacée pour privilégier un mode opératoire qui se rapproche au plus près du droit communautaire, et qui apparaît même reproduire l'esprit, voire la lettre du code des marchés publics dans certains cas. Ainsi est notamment substituée à la notion de contrats celle de marchés et l'on évoque même la nécessaire protection des « *deniers publics* ».

A.- Un champ d'application élargi

Tout d'abord, il faut se rappeler que l'article 48-3 de la loi du 29 janvier 1993 tendait à s'appliquer uniquement aux contrats se rapportant à l'exécution

ou aux besoins du service public, et exclusivement lorsqu'il s'agissait de marchés de travaux, d'études, ou de maîtrise d'œuvre.

Cette restriction n'est plus d'actualité puisque l'ordonnance du 6 juin 2005 vise désormais tous les marchés conclus à titre onéreux pour répondre aux besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services des pouvoirs adjudicateurs ou des entités adjudicatrices, ainsi que les accords cadres.

Par conséquent, désormais, tous les contrats, y compris les marchés de services et de fournitures, doivent respecter les principes fondamentaux énumérés à l'article 6 de l'ordonnance à savoir « *les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures* », l'application de ces principes permettant « *d'assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics* ».

Les marchés de services qui sont exclus du dispositif sont restrictivement énumérés à l'article 7 de l'ordonnance.

Bien entendu, tous les marchés quelque soient leur montant sont contraints de respecter ces principes et au dessous du seuil de 230 000 euros HT pour les marchés de services et de fournitures, et de 5 900 000 euros HT pour les marchés de travaux, c'est une procédure adaptée qui devra être mise en place.

Les recours possibles aux procédures négociées sont également des pouvoirs adjudicateurs ou des entités adjudicatrices des pouvoirs adjudicateurs ou des entités adjudicatrices restreintes par rapport au dispositif antérieur puisque notamment il ne sera plus possible d'y recourir en cas de défection d'une entreprise, ce qui apparaît d'ailleurs en concordance exacte avec le droit communautaire.

B.- la portée du projet de décret et les interrogations que le projet suscite

Le projet de décret pourrait être publié avant la fin de l'année. Il comporterait une centaine d'articles décrivant les principes fondamentaux, les procédures de passation en distinguant les procédures applicables aux pouvoirs adjudicateurs ou aux entités adjudicatrices.

Il s'avère qu'une SEM pourrait agir en tant que pouvoir adjudicateur et entité adjudicatrice et dans ce cas il conviendra d'appliquer pour passer un marché le dispositif de l'article 36 de l'ordonnance qui impose de vérifier le besoin à satisfaire et de devoir le rattacher distinctement à l'une des activités de l'entreprise. Cette distinction risque de n'être pas aisée.

Il en sera de même pour l'appréhension du portefeuille de dépense de la SEML qui devra lui

permettre de distinguer très nettement les catégories d'achat en distinguant les travaux, les fournitures et les services, notamment.

De même il est envisagé d'appliquer aux SEML les processus de dématérialisation, ce qui devrait les contraindre à accepter les candidatures déposées par la voie électronique.

Enfin, le projet de décret renvoie aux statuts des organismes le soin de déterminer les organes responsables des achats et d'arrêter le mode d'organisation et de composition des commissions d'appel d'offre ou jurys.

Dernier point peut être à évoquer, ni l'ordonnance, ni le projet de décret n'ont prévu de coordonner les dispositions nouvelles avec celles contenues dans la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique du 12 juillet 1985.

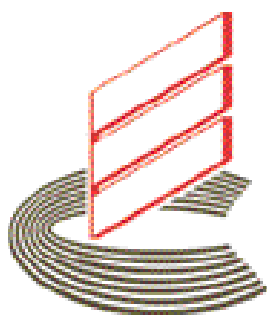
Conclusion

Il était effectivement nécessaire que le dispositif applicable aux marchés conclus par les SEML soit en tous points adapté pour qu'il soit conforme au droit communautaire. Il est cependant tout à fait regrettable que la publication de l'ordonnance et du décret d'application n'ait pas été concomitante pour éviter toute difficulté d'interprétation et d'exécution dans un secteur d'activités qui est avant tout friand de pragmatisme et d'efficacité.

Marie-Yvonne BENJAMIN

Avocat à la Cour

**SCP HUGLO LEPAGE & ASSOCIES CONSEIL -
PARIS**



REFORME COMPTABLE ET PROBLEMES TECHNIQUES

Tous les acteurs du logement social sont confrontés en 2005, exercice de première application, aux beautés et aux délices de la réforme comptable appliquée aux amortissements et aux provisions pour grosses réparations (PGR). Le dernier trimestre de 2005 sera, pour la plupart des sociétés et des organismes libérés de la sujétion de la sortie des comptes de 2004, voué aux simulations et aux choix applicables au bilan d'ouverture de cet exercice.

Puis, les organismes procéderont à l'application pratique de ces choix et à la mise en place des nouveaux modes de gestion des immobilisations, des amortissements, des renouvellements et du gros entretien.

Il faut insister sur l'importance des choix qui seront opérés par la direction et le Conseil d'Administration. Ils pèseront fortement et de manière irrévocable sur le niveau des capitaux propres, des amortissements futurs et par conséquent des résultats de l'entité.

La démarche des simulations, grâce à l'étude du Centre Scientifique des Techniques du Bâtiment (CSTB) et l'utilisation de l'informatique, ne présente pas des difficultés insurmontables. Elle soulève cependant un grand nombre de questions et de problèmes pratiques qui peuvent avoir de lourdes conséquences. Il apparaît indispensable que les professionnels de la comptabilité puissent y apporter des réponses rapides et concrètes.

C'est dans cet esprit que plusieurs de ces thèmes et des réponses envisageables sont présentés dans cet article.

Le choix entre la méthode CSTB et les autres méthodes

L'utilisation des coefficients du CSTB constitue généralement la méthode la plus simple à mettre en œuvre ; elle évite en particulier une recherche d'archives poussiéreuses ou des calculs complexes et discutables pour décomposer les valeurs brutes selon des données actuelles.

Elle n'est pas sans soulever des questions.

- Tout d'abord, la décomposition CSTB ne s'applique qu'à des immeubles de logement social. Mais, que recouvre dans ce cas cette notion ?

A nos yeux, les logements PLI peuvent faire l'objet d'une décomposition CSTB.

En revanche, un immeuble avec un financement non social devrait faire l'objet d'une répartition sur des bases réelles.

De même, pour les commerces et les bureaux, une distinction doit être établie entre d'une part les cellules commerciales et les locaux annexes en pied d'immeubles qui en font partie intégrante, et d'autre part les surfaces commerciales et les immeubles de bureaux distincts des immeubles de logement. En principe, la décomposition CSTB ne peut s'appliquer à ceux-ci.

- Concernant le nombre de composants à retenir, il est recommandé dans un souci de simplicité, de retenir dans le cadre des simulations les 5 ou 8 composants présentés par la note d'application de l'avis 2004-11. Il convient cependant d'être attentif aux réalités techniques du bâtiment pour la mise en œuvre des nouvelles règles et dans certains cas, si c'est significatif, pour les simulations :
 - ✓ inclusion dans le composant structure du pourcentage correspondant au composant étanchéité,
 - ✓ distinction ou non du composant électricité,
 - ✓ intégration ou non de composants supplémentaires :
 - ⇒ équipements de sécurité,
 - ⇒ aménagements extérieurs,
 - ⇒ aménagements internes

Dans ce cas de figure, il convient pour ces composants supplémentaires d'ajouter à la décomposition CSTB classique le coût réel de ces composants.

- Concernant les Voiries et Réseaux Divers, ceux-ci sont à comptabiliser dans un compte séparé si les VRD ont un caractère et une durée de vie spécifiques et s'ils ne sont pas inclus dans le prix de revient de l'immeuble.
- D'autres problèmes sont posés par les acquisitions d'immeubles que ce soit des acquisitions réhabilitations ou des acquisitions sans travaux.

A titre d'exemple, pour ce qui concerne les acquisitions sans travaux il est recommandé de décomposer les immeubles acquis à l'extérieur car les méthodes comptables ne seraient plus homogènes au sein d'un même patrimoine.

La question qui se pose est de savoir si pour le décompte de la durée d'utilisation de chaque composant il faut partir de la date d'acquisition ou de la date de construction de l'immeuble.

On peut considérer que la durée des composants 15 ans / 25 ans se réfère plutôt à la notion d'obsolescence technique. A ce titre, il convient plutôt de raisonner par rapport à la date de construction de l'immeuble. En revanche, pour la structure, il s'agit de la durée d'exploitation de l'immeuble et par conséquent, il convient de prendre en compte la date d'acquisition.

- Enfin, il importe de bien comprendre la nature du composant « Ravalement avec Amélioration » qui correspond à une dépense qui peut intervenir dans 15 ans afin d'anticiper le coût du ravalement futur. Ainsi un composant qui ne correspond pas à une dépense initiale réelle figure dans la décomposition CSTB du coût d'origine. Par ailleurs, l'une des difficultés réside dans la distinction qu'il convient d'établir avec les simples ravalements qui constituent des renouvellements de composants ou des dépenses de gros entretien.

Le choix des méthodes de simulation : les méthodes rétrospectives et prospectives

Afin de procéder au choix des méthodes d'amortissement, il convient de retenir les critères suivants :

- méthode rétrospective ou prospective,
- 5 ou 8 composants voire plus,
- durée normale (50 ans pour la structure), réduite de 20 % ou accrue de 20 %.

C'est ainsi que pour un programme donné c'est douze simulations qu'il est possible et recommandé de présenter au Conseil d'Administration.

Le cumul des simulations de l'ensemble des programmes permet de connaître les différents impacts sur les capitaux propres et le niveau total du montant des dotations aux amortissements des années à venir comparé aux dotations actuelles.

Ce travail de simulation n'est pas sans poser des problèmes particuliers :

- à titre d'exemple, le nouveau calcul des amortissements rétrospectifs sur la base des nouvelles durées d'utilisation des composants ne devrait pas tenir compte au sein de la période d'utilisation du bien déjà écoulée du

renouvellement d'un bien d'une durée d'utilisation plus courte et totalement amorti selon les nouvelles règles. On considère que le renouvellement est traité à part. Ce point de vue qui n'est pas partagé par tous est conforme aux simulations présentées par les autorités comptables ; son impact peut être significatif.

- de même, se pose la question de savoir s'il faut appliquer la méthode rétrospective à un programme complètement amorti. L'avis n° 2004-11 semble recommander de reconstituer les amortissements qui auraient dû être appliqués à de tels programmes. Ce point de vue, légèrement altéré par une ambiguïté de rédaction
- de l'avis 2004-11 semble confirmé par la Fédération.
- Autre question : comment traiter des programmes de constructions incorporés dans une entité à la suite d'une fusion en 2005 ? Doit-on recalculer les amortissements de ces biens selon le mode rétrospectif ou faut-il considérer qu'il s'agit d'une acquisition sans travaux ? A notre avis, c'est cette solution qu'il convient de retenir car dans le cadre d'une fusion effective sur la base des valeurs réelles les écritures de fusion enregistrent celles-ci et non des valeurs nettes comptables et des amortissements. Ceux-ci ne peuvent donc être reconstitués.

La durée d'utilisation et les amortissements

La pratique de la réforme comptable amène de nombreuses questions pratiques concernant les amortissements et leur durée :

- la durée d'utilisation normale retenue par l'avis n° 2004-11 est de 50 ans. Néanmoins, nombreux sont ceux qui considèrent que la vraie durée d'utilisation est bien supérieure et qu'il convient de retenir la durée maximum de 60 ans, elle-même généralement inférieure à la durée de vie réelle des bâtiments sauf dans les cas de programmes sensibles ou destinés à être détruits.
- Le choix de la durée doit être fait sur des bases réalistes et ne peut être un simple choix d'opportunité. A ce titre, la durée d'amortissement du bien ne saurait être fixée sans recueillir l'avis des techniciens.
- La durée de 60 ans pose également le problème de la durée réelle des autres composants qui

peut ne pas être forcément la durée normale plus 20 %.

- il convient de rappeler que les nouvelles règles normales d'amortissement définissent la base amortissable d'un bien comme la valeur brute d'un bien diminuée de la valeur résiduelle. En matière de logement social la valeur résiduelle est considérée comme nulle puisque les S.A.I.E.M. ont vocation à utiliser les programmes de logement jusqu'à la fin de leur vie. Mais ce postulat, bien commode en vérité quand on pense aux difficultés de valorisation d'une valeur résiduelle dans 20 ans, pourrait être remis en cause dans le cas d'une décision de cession ou de destruction subventionnée dans le cadre par exemple d'un programme ANRU.
- il faut être attentif à l'application des règles d'amortissement dans le cas de baux emphytéotiques et de dévolutions totales ou partielles en application de la circulaire de 1966. En aucun cas la durée d'amortissement ne doit dépasser la durée d'utilisation des biens concernés et donc celle des baux ou de la dévolution.

Les Provisions pour Grosses Réparations (PGR) et les Provisions pour Gros Entretien (PGE)

- Tout d'abord il convient de souligner l'apport constitué par la liste indicative des dépenses de gros entretien proposé par la note de présentation de l'avis n° 2004-11. Cette liste pose néanmoins de sérieux problèmes d'interprétation qui ne peuvent être résolus qu'avec des techniciens. C'est particulièrement vrai par exemple pour des travaux de peinture des façades, de nettoyage et de ravalement. Avec l'aide des techniciens il convient de bien distinguer :
 - ✓ les dépenses de 1^{ère} catégorie : à classer en composants ou améliorations,
 - ✓ les dépenses de gros entretien à doter en provisions,
 - ✓ les dépenses d'entretien à enregistrer en charges.
- Certes une SEM est en droit d'enregistrer l'ensemble de ces dépenses parmi les charges. Elle est même contrainte de le faire si elle n'établit pas un plan de travaux prévisionnel. Le Conseil d'Administration et la direction de la S.A.I.E.M. doivent néanmoins décider si la

constitution d'une PGE est utile et prudent ou non.

Dans ce cas, nous recommandons de procéder par élimination et ne pas retenir :

- l'entretien courant,
- les améliorations (les mises en conformité notamment),
- les opérations lourdes de ravalement avec ou sans amélioration et de remplacement de la plomberie et des sanitaires,
- les opérations de rénovation complète.

Le reste pourrait être classé en Gros Entretien et faire l'objet de provisions.

Il convient de rappeler cependant que, malheureusement, l'Administration fiscale ne s'est pas encore prononcée sur ce dispositif et pourrait redresser certains des choix opérés. Il convient donc d'agir avec prudence.

- Autre point, le volume de la première dotation à la PGE doit être fixée de sorte à couvrir plusieurs années de dépenses. Il convient donc de définir un mode raisonnable de constitution de la PGE.
- De même, à la suite d'une question que nous avons posée à la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes le montant de la PGR net du montant de la PGE doit être remonté en capitaux propres. Il n'y aurait donc pas à reprendre l'intégralité de la PGR et à doter la PGE.
- Enfin, il convient d'être attentif à la PGE des immeubles sous convention ou faisant l'objet d'une location globale. En effet, la plupart des conventions de ce type font référence à des taux forfaitaires de PGR que les loyers doivent couvrir. Or, à partir de 2005, le terme de PGR ne peut plus être retenu et la méthode forfaitaire n'est plus autorisée.

Les réhabilitations

Les réhabilitations constituent certainement l'un des problèmes les plus épineux de la réforme comptable. Tout d'abord un choix doit être fait pour ce qui concerne les réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005 entre l'identification des composants auxquels se substituent les réhabilitations et le maintien à l'actif des réhabilitations anciennes sur la durée restant à courir : c'est cette solution simple qui semble pouvoir être recommandée.

Surtout c'est pour les réhabilitations postérieures à 2005 et les travaux neufs autres que les

réhabilitations qu'il est nécessaire soit d'identifier la valeur nette comptable du composant remplacé, soit de déterminer par calcul une valeur nette comptable à comptabiliser en charges. L'application de cette règle est la plupart du temps une affaire de circonstance ou de jugement.

L'homogénéité des choix

Le principe d'homogénéité signifie :

- cohérence des méthodes pour les actifs d'une même famille,
- cohérence dans le temps.

Mais homogénéité ne doit pas signifier rigidité et il convient de tenir compte des conditions d'exploitation.

A titre d'exemple, un choix d'homogénéité comme celui entre la méthode rétrospective et la méthode prospective doit être tranché d'une manière homogène pour l'ensemble du patrimoine.

Le choix pour les dépenses de gros entretien, entre l'approche par composants, la provision pour gros entretien ou les charges doit être unique pour le patrimoine et cohérent dans le temps.

Il en va de même du recensement des dépenses d'entretien par la société et ses services techniques.

En revanche, dans le cadre de l'application de la réforme comptable il nous semble qu'il faille interpréter la règle d'homogénéité avec souplesse :

- les durées des composants devraient être conformes aux durées réelles qu'indiqueront les techniciens,
- de même, le nombre des composants pourrait varier entre différents programmes selon les conditions d'exploitation.

La dépréciation des immobilisations

Les normes IAS-IFRS et les nouvelles règles comptables françaises issues du règlement 2002-10 et de l'avis 2004-11 conduisent à une application stricte des règles de dépréciation des actifs et notamment des immobilisations locatives.

L'application de ce principe ne va pas sans soulever des problèmes pratiques :

- faut-il procéder à une évaluation annuelle ou sur indice de perte de valeur de la valeur actuelle ?
- comment procéder à l'évaluation de la valeur vénale des biens ?
- surtout comment évaluer la valeur d'usage du bien ?

Pour ce faire, le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs fournit quelques indications générales :

- la valeur d'usage d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est calculée à partir de l'estimation des avantages économiques futurs attendus. Dans la généralité des cas elle est déterminée en fonction des flux nets de trésorerie attendus,
- par ailleurs, l'entité doit apprécier à chaque clôture des comptes s'il existe un indice

montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilier est comparée à sa valeur actuelle.

- En cas de dépréciation il convient de souligner que la base amortissable et par conséquent le niveau des amortissements font l'objet d'une modification prospective. Il faut donc revoir le tableau d'amortissement.
- Enfin, il convient de bien situer l'unité d'appréciation de la dépréciation qui à notre sens doit être le programme de construction ayant fait l'objet d'un permis de construire et d'une DAT.

L'application de la notion de composant aux délégations de service public ou à l'aménagement

Les praticiens ne doivent pas oublier que les ouvrages construits et utilisés dans le cadre d'une concession de service public constituent des immobilisations et relèvent des règles d'amortissement par composants.

De même, dans le cadre des concessions d'aménagement il convient de s'interroger sur l'application de ces règles aux biens qui font l'objet d'une location de longue durée.

Les contrats dits P3 ou de garantie totale

Dans la mesure où un contrat P3 ou de garantie totale prévoit de manière explicite le remplacement d'un composant (une chaudière par exemple) il convient de s'interroger sur l'opportunité d'isoler un composant « chauffage collectif » afin d'éviter dans le cas de la création d'un tel composant une double charge :

- la comptabilisation de la redevance annuelle,
- l'amortissement du composant.

Les problèmes de comptabilisation de la méthode des composants

- La comptabilisation des composants ne représente pas le problème le plus ardu des composants. Il est néanmoins recommandé de créer un sous compte de la classe 2 par composant (avec le compte d'amortissement correspondant) afin de suivre plus aisément la valeur nette comptable du composant. Cet éclatement entre composants doit être fait au moment du transfert du programme du compte
- « immobilisations en cours » au poste « immobilisations ».
- Autre point intéressant, l'application rétrospective et la reprise de la PGR peuvent avoir un impact significatif sur les capitaux propres. Cet impact pourrait amener des questions sur la qualité et les résultats de la gestion de la SEM. Il pourrait être envisagé de créer un sous compte de report à nouveau spécifique distinct de celui auquel sont reportés les résultats non affectés. Cette solution qui permettrait de mieux isoler les conséquences de la réforme poserait la question du traitement de l'affectation de résultats positifs à l'un ou l'autre compte de report à nouveau et d'éventuelles reprises de soldes débiteurs.

En définitive cette présentation de plusieurs questions que soulève la réforme comptable n'est pas limitative. La place manque pour aborder d'autres sujets ou débats tels que les copropriétés, le cas des ventes d'actifs, ou les problèmes fiscaux pour lesquels tout le secteur du logement social attend la finalisation du projet d'instruction fiscale du 30 juin dernier.

Mais dans tous les cas de figures, nous pensons qu'il convient de retenir qu'il n'existe pas toujours une vérité et que les règles doivent être appliquées avec bon sens et jugement, d'une manière cohérente dans le temps, en respectant la réalité technique des programmes locatifs mais en se gardant bien de confondre simplicité et simplisme.

ANDRE POSOKHOW
Expert-comptable, Commissaire aux comptes
CERFI