

Amortissements et PGR : les suites des travaux C.N.C. Bailleurs sociaux



Le contexte

Une politique de convergence des normes françaises avec le référentiel IAS / IFRS

- Car référentiel retenu par l'UE
 - pour les comptes consolidés des sociétés cotées
- Traduction concrète :
 - Avis sur les passifs (en 2000)
 - Avis sur l'amortissement et la dépréciation des actifs (en 2002)

Conséquences pour les Sem immobilières

De nouvelles règles pour l'amortissement des immeubles

- Principes

- Décomposition des immeubles en composants ayant des durées de vie propres (ex ascenseur, chaufferie, toiture,...)
- Amortissement de chaque composant sur sa durée de vie

De nouvelles règles pour l'amortissement des immeubles

- Conséquences

- Une accélération de l'amortissement par rapport aux règles actuelles
- Une lourdeur supplémentaire dans la gestion des immobilisations
 - Isoler puis suivre des lots différenciés pour les nouveaux programmes
 - Éclater les réhabilitations en fonction de la nature des travaux réalisés
 - Sortir systématiquement les valeurs des éléments remplacés

De nouvelles règles pour la PGR

- Principe

- Interdiction des dotations forfaitaires pratiquées actuellement

A la place

- Dotation d'une « PGE » assise sur un plan de travaux

- Excluant tout remplacement de composants de l'immeuble et toute amélioration
- D'une durée comprise à priori entre 3 et 5 ans

De nouvelles règles pour la PGR

- **Conséquences**

- De la PGR à la PGE

- Pour le futur, l'assiette de calcul des provisions pour travaux diminue

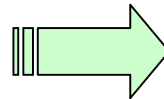
- En 2005, la part de PGR non justifiée par le nouveau plan de gros entretien devient un produit soumis immédiatement à l'IS.

*Un groupe de travail
C.N.C. Fédérations de
bailleurs sociaux*

Objectif du Groupe de travail

Un travail technique sur l'application des deux avis pour une prise en compte des difficultés inhérentes à l'activité de bailleur social

D'une application rétroactive des règles prévue dans l'avis émis en 2000



A une application prospective (avis 07.03)

Situation nette -1 à 1,5 Mds €

Capital social < 1/2 des Cap propres pour 20% des Sem

Reconstitution capitaux propres 150 M€

Aujourd'hui de nombreux obstacles

- **Lourdeur / coût du système**
 - Suivi des composants – sortie obligatoire des valeurs des éléments remplacés – difficultés accrues pour les opérations complexes
 - Investissements informatiques – allocation de moyens humains
 - formation

Aujourd'hui de nombreux obstacles

- Coût fiscal et risques de contentieux
 - Imposition à l'IS de la part de PGR à réintégrer en produits en 2005
 - Imprécision des nouvelles règles de provisionnement – quels travaux – quelle durée- quels justificatifs

Aujourd'hui de nombreux obstacles

- Difficulté à traduire, avec les nouvelles règles, les conventions avec les collectivités locales

Un compte de résultat qui ne reflète pas
l'exploitation propre à la Sem

- Non prise en compte des besoins d'entretien du parc sur le long terme
Le risque d'un compte de résultat « optimisé »
laissant croire à des marges de manœuvres financières