

Club des DAF
Congrès national des Sem
Montpellier 11 octobre 2005



Transparence et sécurité financière

Une obligation externe qui s'estompe...

1. Le principe

- Comme toutes les sociétés anonymes, les SEM devaient depuis l'exercice 2003 produire le rapport du Président relatif au contrôle interne
article L.225.37 et 225-68 du Code de commerce
- La loi pour la confiance et la modernisation de l'économie a, dans son article 7, restreint le rapport de contrôle interne aux sociétés "faisant appel public à l'épargne".

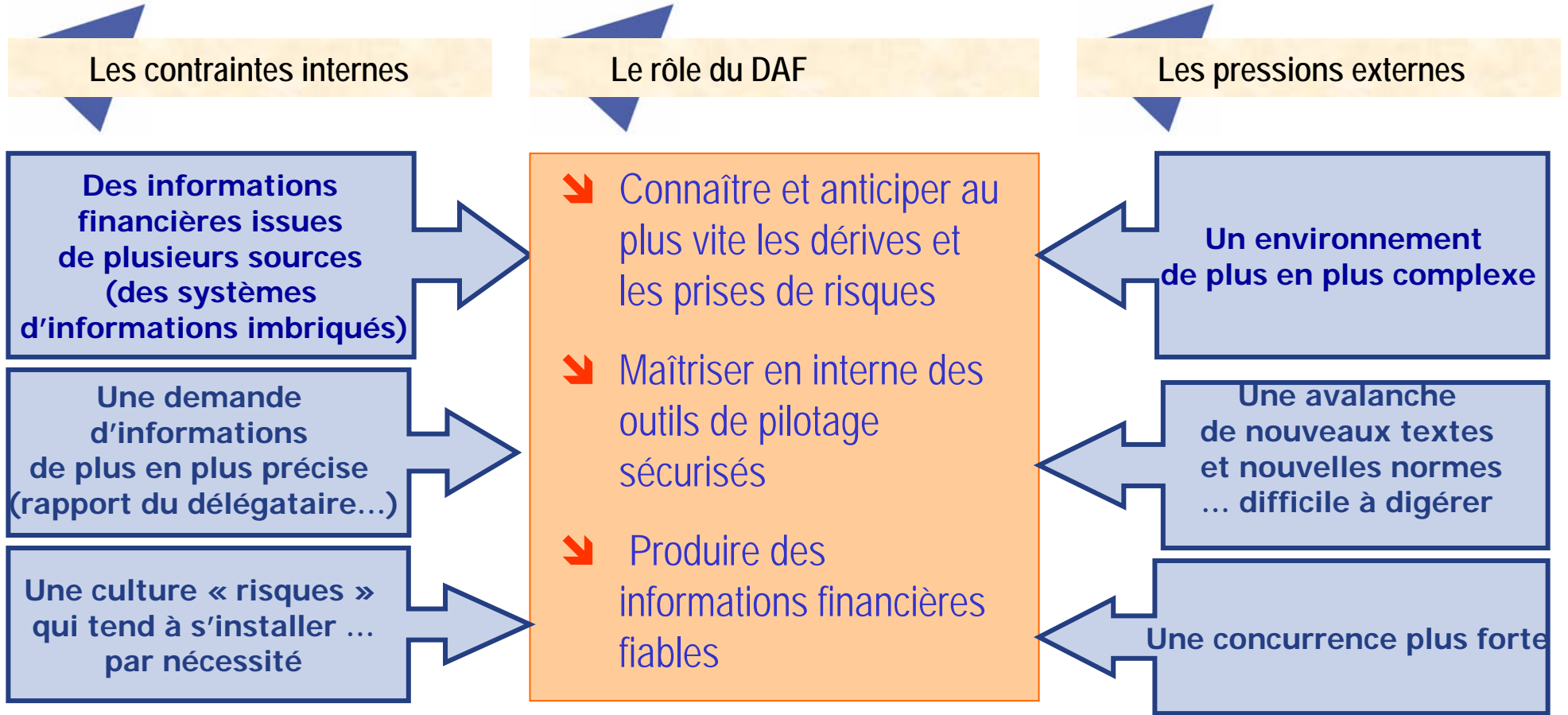
2. Application pratique pour les SEM

- Les SEM ne sont plus astreintes à l'établissement de ce rapport... à compter de 2005
- Les commissaires aux comptes seront exempts de la mission de contrôler et d'apprécier le rapport de contrôle interne, lorsque la Sem en fera l'impasse

3. Pour en savoir plus

- *Article du 8 août 2005 d'ADEXI ÉTOILE sur le site de la FNSEM*

... dans un environnement pourtant plus risqué



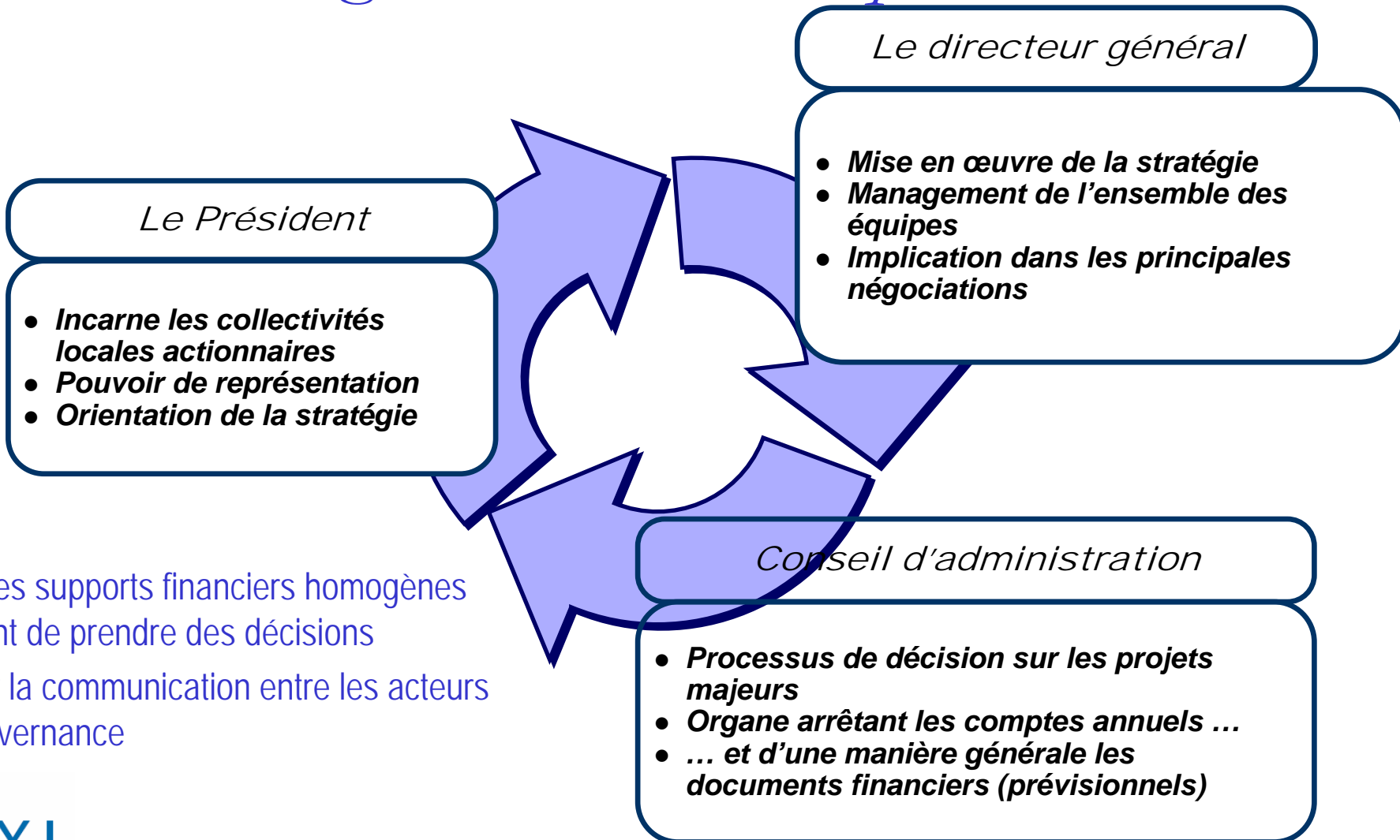
Passer d'une figure imposée par la loi à une nécessité opérationnelle...

Un retour d'expériences : la SERM (Montpellier)

- SEM multi-activités (aménagement, gestion immobilière, exploitation d'équipements publics)
- Chiffres clés
 - ✓ Effectif 70 personnes
 - ✓ CA 45 m€ (tous secteurs confondus)
 - ✓ CO : 105 M€
 - ✓ Nombre d'immeubles : 17
- Une croissance soutenue depuis 3 ans
- Des prestations externalisées
- Un système d'informations intégré ...
- ... et personnalisé par nature d'activité

La fiche d'identité



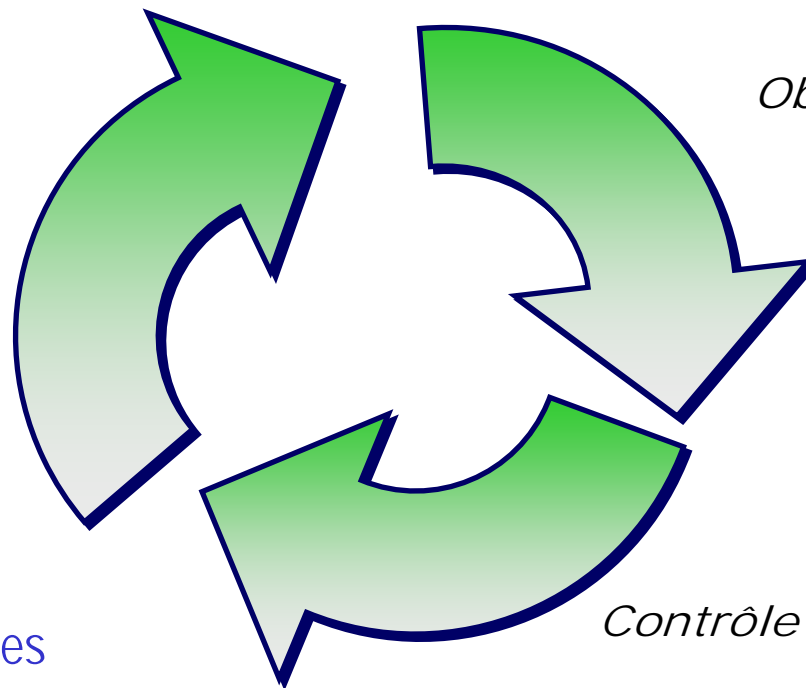


Objectifs :

- 🔗 Fournir des supports financiers homogènes permettant de prendre des décisions
- 🔗 Sécuriser la communication entre les acteurs de la gouvernance

Responsabilités

Objectifs



Contrôle des Objectifs

Apports du contrôle interne

- ✓ Structurer la société
- ✓ Impliquer l'ensemble des équipes
- ✓ Fiabiliser les informations financières
- ✓ Prévenir la société des risques juridiques ou financiers



*Le guide des
procédures*

Objectifs poursuivis

- *qui fait quoi ?*
- *Responsabilité de l'engagement*
- *Unicité de l'information (une seule chaîne)*
- *Définition des processus (administratif et définition)*
- *Traçabilité des interventions (de la décision d'engagement jusqu'au paiement)*
- *Fixation de délais pour le traitement et pour l'alimentation du système d'informations*

Quelques exemples :

- *Procédure d'élaboration des projets de conventions*
- *Création et mise à jour du sommier foncier*
- *Clôtures d'opérations*
- *Les travaux et prestations de services*

SOMMAIRE DU GUIDE :

Préambule : organisation de la SERM Montpellier : (page 3)

I) Description des 7 phases « clés » du process transversal : (pages 4 à 19)

Phase 1 : Prospective et développement (lancement de l'idée) : (page 5)

Phase 2 : Etudes (études de faisabilité et études opérationnelles) : (page 8)

Phase 3 : Maîtrise foncière (page 9)

Phase 4 : La cession foncière (page 12)

Phase 5 : Travaux et prestations de service (page 13)

Phase 6 : Gestion économique des opérations (page 17)

Phase 7 : Clôture et liquidation de l'opération (page 19)

**II) Les procédures « clés » d'une opération :
(pages 20 à 84)**

- **Les conventions SERM / Collectivités (page 21)**
 - **La maîtrise foncière (page 30)**
 - **La cession foncière (page 39)**
- **Les travaux et prestations de service (page 47)**
- **La gestion financière des opérations (page 72)**

Un processus par étapes

Analyse métiers
(marchés,
acquisitions, cessions,
finances...)
Réunions avec
équipes
Animation de cette
phase par le DAF et
un consultant externe

Rédaction du guide
Echanges multiples
entre les différents
acteurs
Implication forte de la
direction

Adoption et diffusion
du guide à tout le
personnel
Mise en ligne sur le
serveur

- ☞ Une démarche exigeante
- ☞ Le guide des procédures : un référentiel pour le personnel...
- ☞ ... qui renforce également le sentiment d'appartenance
- ☞ Attention aux phénomènes de technostructure (segmentation des tâches et donc des responsabilités)
- ☞ Un contrôle de l'application qui reste nécessaire
- ☞ Un besoin de révision périodique (tous les 2 à 3 ans)

Définition et orientation par les collectivités actionnaires



Mise en œuvre par la SEML



Appréhension du « marché » à un horizon moyen terme

Un contrat d'objectifs entre le conseil d'administration et les équipes opérationnelles

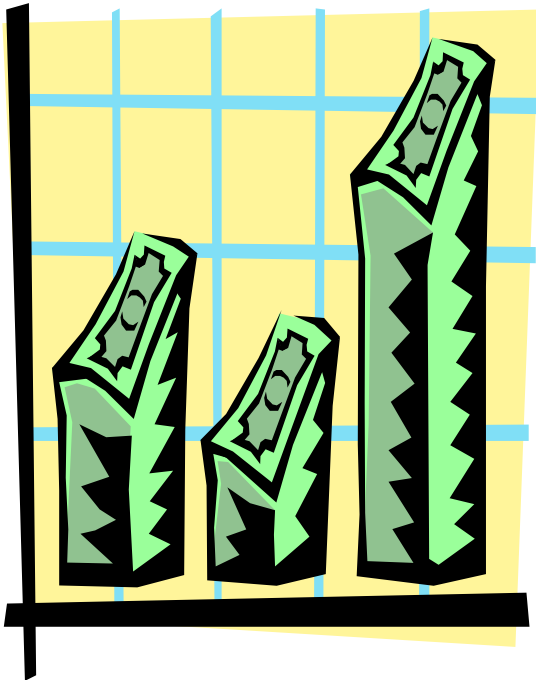
Dimensionnement des moyens :

- **personnel**
- **locaux**
- **sous traitance**
- **moyens généraux**
- **financements ...**

Un support pour les prévisions annuelles et un outil de pilotage à 3 - 4 ans

Les outils : le contrôle budgétaire

Processus budgétaire



Homogénéité des documents

Des bilans « canoniques »

Différents niveaux de sortie (du détail au général)

Viser la synthèse et la consolidation sécurisée

Processus des CRACS :

- *Révision des prévisions par les opérationnels*
- *Consolidation et analyse critique par la DAF*
- *Analyse contradictoire avec la collectivité*
- *Examen des risques financiers des opérations et des leviers d'ajustement*

PRD suite des CRACS

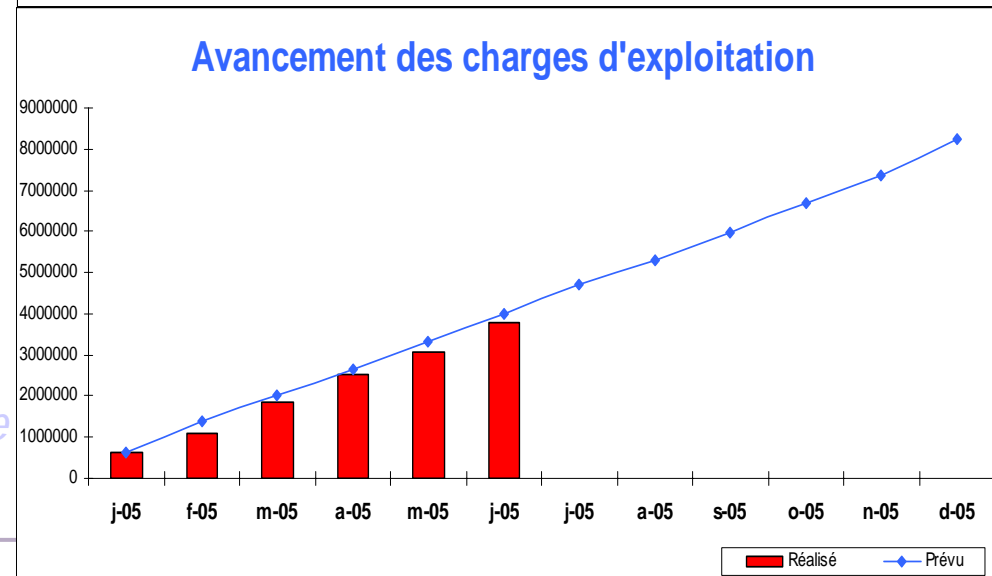
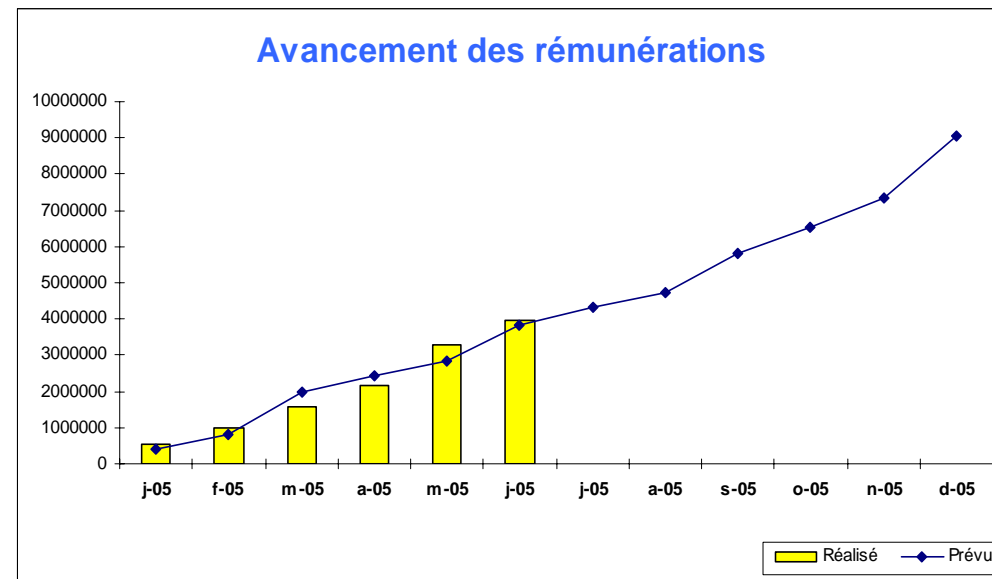
un zoom plus qu'un processus budgétaire complet

Détermination des rémunérations prévisionnelles

Pour les activités DSP, découpage analytique par centrale

Prévisions pluriannuelles et annuelles

- Etablissement des tableaux de bord par centre de responsabilités
- Périodicité : mensuelle
- Ventilation analytique des charges et des produits
- Analyse des écarts
- Outil d'animation pour la direction (support de réunions...)



Exemple de tableau de bord pour la structure

le contrôle budgétaire des opérations :

le tableau de bord

au 30 septembre 2005

11/10/2005

En millions d'euros	REEL 31/12/02 (M€)	REEL 31/12/03 (M€)	REEL 31/12/04 (M€)	BUDGET 2005 (M€)	PMT 2005 (M€)	BUDGET au 30/09/05 (M€)	REEL 30/09/05 (M€)	% Réal 30/09 /budget 30/09
TRESORERIE INITIALE	10,5	17,1	20,9	9,7	9,7	9,7	9,7	
ACQUISITIONS (HT)	4,1	3,1	26,0	19,8	25,4	10,3	19,4	188%
ETUDES & TRAVAUX (HT)	18,4	24,7	35,9	61,5	56,1	40,4	35,6	88%
REMUNERATIONS SOCIETE (HT)	3,6	4,4	6,1	7,9	7,9	5,1	4,5	88%
FRAIS FINANCIERS	0,5	0,5	0,9	1,2	1,7	0,2	0,1	50%
AUTRES DEPENSES dont TVA	7,4	5,1	9,1	14,5	12,5	8,5	7,5	88%
TOTAL DEPENSES TTC	34,0	37,8	78,0	104,9	103,6	64,5	67,1	104%
TOTAL CHIFFRE D'OPERATION (TTC)	34,0	37,8	78,0	104,9	103,6	64,5	67,1	104%
dont - CONV. PUBL. D'AMENAGEMENT	26,8	21,1	52,0	62,3	61,3	31,1	36,7	118%
- MANDATS	7,0	16,0	25,0	41,9	41,6	33,1	29,9	90%
- IMMOBILIER LOCATIF	0,2	0,7	1,0	0,7	0,7	0,3	0,5	167%
SERVICE MONTPELLIER GRAND CŒUR		2,0	15,0	7,8	13,9	5,0	11,1	222%
SERVICE MONTPELLIER DEVELOPPEMENT		11,3	18,5	31,3	26,3	11,4	12,3	108%
SERVICE AGGLOMERATION		13,3	25,5	28,3	25,9	18,5	15,9	86%
SERVICE SUPERSTRUCTURES		10,5	18,0	36,8	36,8	29,3	27,3	93%
SERVICE EXPLOITATION (en C.P.A.)		0,7	1,0	0,7	0,7	0,3	0,5	167%

CRAC

PRADES

C.P.A

POSTES	Bilan HT	Réalisé 2 004	Cumul 31.12.2004	2 005				année 2 005	Budget 2 005	2 006				Total 2 006	Total 2 007	Total 2 008
				1	2	3	4			1	2	3	4			
TRESORERIE INITIALE										100,8	7,4	-1684,9	-2167,9	100,8	654,7	908,7
DEPENSES																
D-ETUDES ET TRAVAUX							71,2	71,2	1349,9	68,5	1094,7		1248,0	2411,2	3063,0	2252,2
D-ACQUISITIONS							169,9	169,9	1396,3		467,6	530,5	726,8	1724,9	3606,8	1800,2
D-S/T REMUNERATIONS							30,7	30,7	204,0	3,2	61,6	23,5	117,3	205,5	525,8	443,0
D-Etudes société							19,1	19,1	34,1				24,1	24,1	24,1	12,5
D-Rémunération sécurité									17,1			4,5	15,8	20,3	41,8	18,7
D-Conduite opérationnelle							7,9	7,9	110,4	2,7	51,9	15,9	63,1	133,6	214,2	139,4
D-Rémunération Commercialisation									9,8				9,8	9,8	186,5	221,4
D-Rémunération Financière							3,7	3,7	32,6	0,5	9,7	3,1	4,4	17,6	59,2	51,0
D-FRAIS FINANCIERS									19,2				38,5	38,5	150,0	210,0
D-F. DE CONCOURS ET REPRISES																
D-TVA/Depenses							17,8	17,8	285,8	13,4	218,9	6,0	252,9	491,2	629,4	455,1
TOTAL							289,6	289,6	3255,1	85,1	1842,7	560,0	2383,4	4871,3	7975,1	5160,5
RECETTES																
R-CESSIONS									246,2				246,2	246,2	4663,5	5534,3
R-PARTICIPATIONS							355,3	355,3	795,3				1664,5	1664,5	1776,7	905,3
R-PROD.FIN.ET DE GESTION																
R-FONDS CONCOURS ENCAISSES																
R-REPRISES NON REMUNEREES																
R-TVA/Recettes							69,6	69,6	204,1				374,5	374,5	1262,3	1262,2
TOTAL							425,0	425,0	1245,6				2285,2	2285,2	7702,5	7701,8
SOLDE R-D							135,4	135,4	-2009,5	-85,1	-1842,7	-560,0	-98,3	-2586,1	-272,6	2541,2
MOYENS FINANCEMENT																
F-EMPRUNTS CONTRACTES									2000,0				3000,0	3000,0	1200,0	
F-REMBT.EMPRUNT																-400,0
F-MOB AVANCES DES COLLECTIVITES																
F-REMB AVANCES DES COLLECTIVITES																
F-CREDITEURS DIVERS																
F-DEBITEURS DIVERS																
D-TVA REGLEE																
R-TVA REMBOURSEE							-34,5	-34,5	120,8	-8,3	150,4	77,0	-79,1	140,0	-673,5	-807,0
SOLDE MOYENS FINANCEMENT							-34,5	-34,5	2120,8	-8,3	150,4	77,0	2920,9	3140,0	526,5	-1207,0
TRESORERIE CT FINALE							100,8	100,8	111,2	7,4	-1684,9	-2167,9	654,7	654,7	908,7	2242,9

CRAC-Ensemble des C.P.As

POSTES	Bilan HT	Réalisé 2 004	Cumul 31.12.2004	2 005				année 2 005	Budget 2 005	2 006				Total 2 006	Total 2 007	Total 2 008
				1	2	3	4			1	2	3	4			
TRESORERIE INITIALE				6527,7	2702,1	-8804,5	-14929,4	6527,7	3406,5	-8028,6	-10541,9	-17911,3	-14949,4	-8028,6	-242,9	-2746,8
DEPENSES																
D-ETUDES ET TRAVAUX	443689,8	17538,4	175393,9	3979,3	7700,8	5529,8	10095,3	27305,3	33296,8	16850,2	16095,3	17403,4	23693,0	74041,9	72068,2	47049,5
D-ACQUISITIONS	209485,6	23837,3	113347,0	2745,0	9905,4	4672,6	12760,6	30083,6	14301,3	7067,9	7119,3	2954,4	8290,6	25432,3	32588,1	11777,8
D-S/T REMUNERATIONS	87596,9	4131,8	33743,5	838,9	1736,5	954,4	2618,8	6148,5	6078,4	3360,9	2269,2	2599,7	3563,3	11793,1	11473,2	8289,3
D-Etudes société	9570,6	468,7	1505,6	98,2	189,9	128,0	546,1	962,1	1150,6	561,8	127,7	60,0	222,1	971,6	715,7	1137,3
D-Rémunération sécurité	2504,6	105,2	1179,3	94,2	94,2	19,4	42,8	156,5	204,6	126,7	56,0	65,4	92,4	340,6	368,1	255,9
D-Conduite opérationnelle	33549,3	1854,3	13874,5	394,5	910,2	364,7	1092,0	2761,4	2459,6	1363,6	1245,8	1114,3	1592,0	5315,9	5179,7	2808,0
D-Rémunération Commercialisation	32256,2	1005,3	13561,1	255,6	382,2	338,5	580,6	1556,8	1523,2	988,0	575,7	1075,8	1154,8	3794,3	3873,7	3037,9
D-Rémunération Financière	9716,2	698,3	3623,0	90,6	159,9	103,8	357,4	711,7	740,3	320,7	264,0	284,2	501,9	1370,8	1335,9	1050,2
D-FRAIS FINANCIERS	53256,7	428,7	32285,4	-13,8	40,1	2,4	1083,5	1112,2	703,4	39,4	1,2	0,8	1651,6	1693,0	2555,5	3347,8
D-F. DE CONCOURS ET REPRISES	21132,2	1794,3	12701,1		539,2	500,0	1531,4	2570,6	1536,5	3454,9	107,0			3561,9	1491,8	3207,6
D-TVA/Depenses	102550,3	3428,4	34934,2	783,2	1526,2	1163,2	1894,0	5366,6	6345,6	3171,2	2868,2	3051,7	4320,1	13411,2	13566,3	9652,9
TOTAL	917711,5	51158,9	402405,0	8332,6	21448,2	12822,5	29983,6	72586,9	62262,1	33944,6	28460,3	26009,9	41518,6	129933,4	133743,1	83325,0
RECETTES																
R-CESSIONS	638384,2	25345,1	274663,7	4507,7	6911,5	5731,3	17142,1	34292,7	29655,7	18776,0	13080,7	19650,4	26505,9	78013,1	75329,2	78824,8
R-PARTICIPATIONS	152756,2	3815,4	71063,2		1502,9	454,2	2252,1	4209,2	5674,2	3548,7	5288,0	5989,0	6020,0	20845,7	19001,1	19230,7
R-PROD.FIN.ET DE GESTION	10392,2	243,9	6505,6	61,1	109,9		70,7	241,7	462,4	343,3			6,0	349,3	407,0	629,0
R-FONDS CONCOURS ENCAISSES																
R-REPRISES NON REMUNEREES																
R-TVA/Recettes	157861,5	3284,5	60789,0	946,1	1197,3	1136,7	2568,9	5849,0	6038,6	3994,9	3376,7	4526,4	4881,0	16779,0	14667,9	17520,1
TOTAL	959394,0	32688,9	413021,5	5514,9	9721,7	7322,2	22033,8	44592,6	41830,8	26662,9	21745,5	30165,9	37412,9	115987,1	109405,2	116204,6
SOLDE R-D	41682,5	-18470,0	10616,4	-2817,7	-11726,5	-5500,2	-7949,8	-27994,2	-20431,2	-7281,7	-6714,8	4155,9	-4105,7	-13946,3	-24337,9	32879,5
MOYENS FINANCEMENT																
F-EMPRUNTS CONTRACTES	138556,5		54951,0				12000,0	12000,0	28439,0				24700,0	24700,0	23200,0	
F-REMBT.EMPRUNT	-130980,7	-1090,3	-51117,8	-266,9	-213,7	-39,8	-619,5	-1139,9	-1111,2	-274,6	-41,0	-41,4	-2649,9	-3006,9	-1935,7	-8255,8
F-MOB AVANCES DES COLLECTIVITES	46861,6	6970,0	28861,6							3000,0				3000,0		
F-REMB AVANCES DES COLLECTIVITES	-46861,6	-247,0	-5979,1				-1167,2	-1167,2	-100,0	-228,6			-2329,3	-2557,9	-1567,1	-500,0
F-CREDITEURS DIVERS	38912,4	11860,3	18774,1	-48,8	800,2	-468,7	8903,7	9186,4	5370,7	3120,0	1000,0		257,0	4377,0	11670,4	2982,3
F-DEBITEURS DIVERS	-32523,8	-12305,6	-23823,8		-1090,0	-225,0	-3725,0	-5040,0	-7900,0	-120,0	-1000,0		-300,0	-1420,0	-8245,0	-2695,0
D-TVA REGLEE	-6032,6	6,3	-6013,5	-217,0			-67,1	-284,1	-163,9	54,3				54,3		
R-TVA REMBOURSEE	-49277,5	-1713,6	-19741,3	-475,2	723,4	108,8	-474,2	-117,3	606,1	-782,7	-613,6	-1152,7	-865,5	-3414,4	-1288,6	-7867,2
SOLDE MOYENS FINANCEMENT	-41345,7	3480,1	-4088,7	-1007,9	219,9	-624,7	14850,7	13437,9	25140,7	4768,4	-654,6	-1194,1	18812,3	21732,0	21834,0	-16335,6
TRESORERIE CT FINALE	336,8	-14989,9	6527,7	2702,1	-8804,5	-14929,4	-8028,6	-8028,6	8115,9	-10541,9	-17911,3	-14949,4	-242,9	-242,9	-2746,8	13797,1

Des résultats tangibles

- L'optique moyen terme conforte l'engagement de décisions (embauches, recherche développement, financements...)
- Les outils de reporting permettent d'appréhender plus rapidement les atterrissages et d'identifier les dérives éventuelles (trous d'air, surconsommations,)
- L'Evaluation récente des dispositifs de contrôle interne a été menée sous l'angle des risques

Des points de suite...

- Mieux tendre à l'unicité d'information (ce qui n'est jamais aisé dans un environnement multi activités)
- Couvertures d'assurance sur les activités DSP

Contrôle interne : pour aller plus loin

- Aller vers une démarche de certification ?
- Comptabiliser les rémunérations à l'avancement ...
- ... ce qui passe par la mise en place d'un suivi des temps passés



Concessions d'aménagement

L'impact sur les comptes des
nouvelles dispositions

Les concessions d'aménagement : l'évolution inexorable du risque pris par l'aménageur

Les concessions d'aménagement

- Les concessions sont (presque toujours) conclues « **aux risques et profits** » de la collectivité concédante
- « **Le résultat de l'opération est nul par principe** » (source : guide comptable des sem et avis du Conseil National de la Comptabilité de 1999)

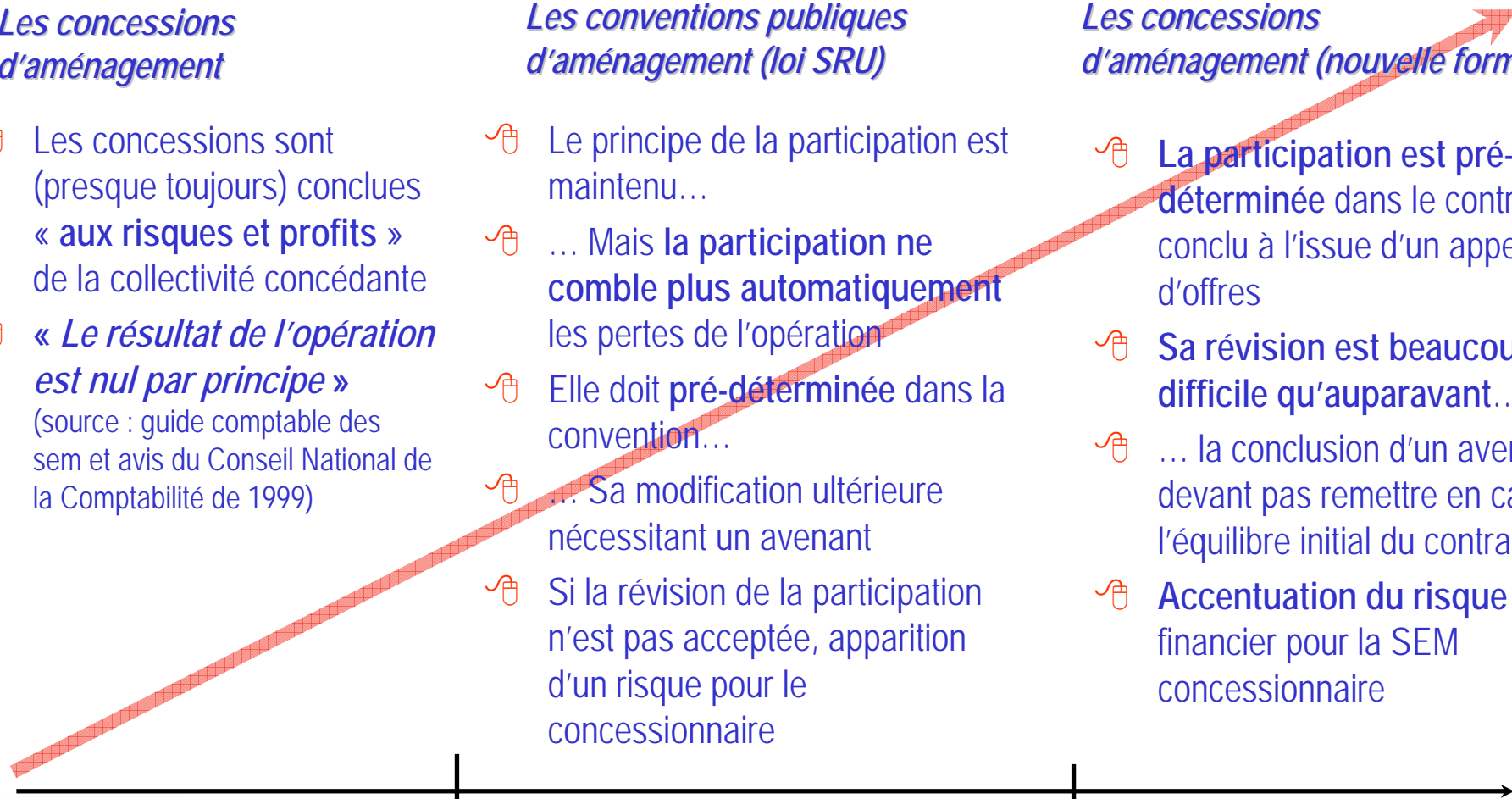
Les conventions publiques d'aménagement (loi SRU)

- Le principe de la participation est maintenu...
- ... Mais **la participation ne comble plus automatiquement** les pertes de l'opération
- Elle doit **pré-déterminée** dans la convention...
- ... Sa modification ultérieure nécessitant un avenant
- Si la révision de la participation n'est pas acceptée, apparition d'un risque pour le concessionnaire

Les concessions d'aménagement (nouvelle formule)

- La participation est pré-déterminée** dans le contrat conclu à l'issue d'un appel d'offres
- Sa révision est beaucoup plus **difficile qu'auparavant...**
- ... la conclusion d'un avenant ne devant pas remettre en cause l'équilibre initial du contrat
- Accentuation du risque financier** pour la SEM concessionnaire

Risque



2002

2005

Les grands équilibres de la concession

De nombreux aléas

Marché foncier

*Incertitudes des négociations
et expropriations*

Fouilles

Evolution du coût des travaux

Durée

Complexité des missions

Les taux financiers

...

*Opération
d'aménagement*

Des leviers de
régulation

Fixation des prix

*Acquisitions à l'€
symbolique*

Avances financières

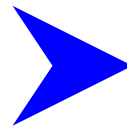
*Révision de la participation
du concédant*

...

*Ce levier devient beaucoup
plus complexe
à mettre en oeuvre*

Le résultat à terminaison : les cas de figure

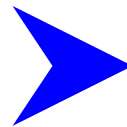
2ème cas
Bénéfice



*Résultat SEM concessionnaire =
bénéfice de l'opération*

1er cas

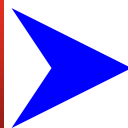
déficit avant participation <
participation contractuelle



*Imputation du déficit sur participation
Résultat SEM concessionnaire à 0**

3ème cas

Déficit avant participation >
participation contractuelle



*Imputation d'une partie du déficit
sur participation*

*Déficit non couvert mis à la
charge de la SEM
concessionnaire*

L'expression du risque (1)

- ☞ Une concession d'aménagement est un **contrat à long terme**
- ☞ **Le résultat de l'opération est déterminé « à terminaison »** (avec l'ensemble des charges et produits)
- ☞ Les charges et produits donnent lieu à des prévisions en démarrage d'opération puis tout au long de l'opération (CRAC)
- ☞ La participation de la collectivité concédante constitue un produit de l'opération
- ☞ Lorsque l'actualisation des prévisions fait apparaître un déficit prévisionnel ...
- ☞ ... et qu'aucun avenant permettant de rehausser la participation n'apparaît possible...
- ☞ ... alors **la SEM concessionnaire risque de supporter sur ses fonds propres le déficit de l'opération**

L'expression du risque (2)

Exemple d'application

Bilan prévisionnel contractuel	
Opération "ZAC xxx"	
	<i>Hors taxes</i>
Charges	
Maitrise foncière	500
travaux	1 200
rémunération aménageur	75
divers et frais financiers	200
Total dépenses	<u>1 975</u>
produits	
Ventes de terrains à bâtir	1 800
Participation collectivité concédante	175
Total recettes	<u>1 975</u>
Solde opération	0



Bilan prévisionnel actualisé en N + 3	
Opération "ZAC xxx"	
	<i>Hors taxes</i>
Charges	
Maitrise foncière	510
travaux	1 290
rémunération aménageur	80
divers et frais financiers	350
Total dépenses	<u>2 230</u>
produits	
Ventes de terrains à bâtir	1 950
Participation collectivité concédante	175
Total recettes	<u>2 125</u>
Solde opération	-105

*Déficit prévisionnel
=
perte à terminaison*

La traduction comptable du risque

Les principes

- Dès qu'elle devient probable, la perte sur contrat doit être comptabilisée par constitution d'une provision pour risques et charges

Plan Comptable Général art. 312-8-1

- La perte globale probable est provisionnée dès qu'elle est connue, que l'entité applique une méthode à l'achèvement ou à l'avancement

Plan Comptable Général art. 380-1

- Le principe d'une provision pour perte à terminaison est prévu dans le guide comptable des sem d'aménagement

Guide comptable § 681-5 et 73-8

Les conséquences pour les SEM

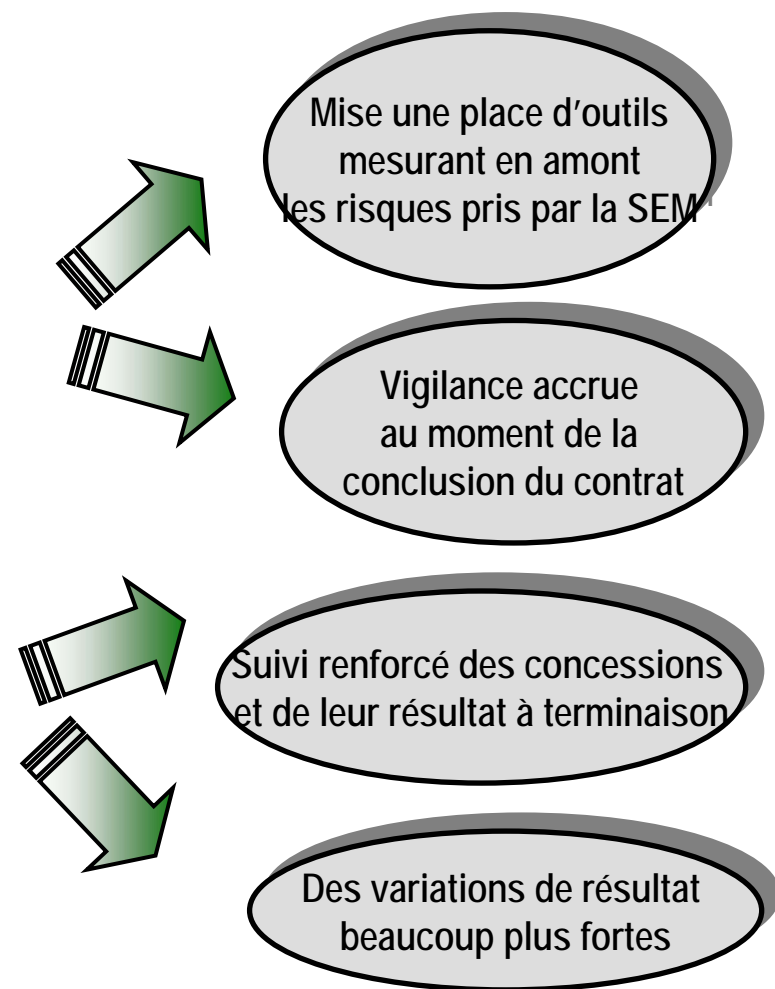
Dans notre exemple, une provision pour perte à terminaison de 105 est à constituer

Elle est à constituer dès que la perte est probable... sans attendre la fin de l'opération

La difficulté pour conclure un avenant avec la collectivité limite les marges de manœuvre et pourrait multiplier ce cas de figure

Les concessions d'aménagement : des changements à anticiper

- 🖱 Les impacts comptables et financiers de ces opérations comportant plus de risques qu'auparavant vont se faire sentir progressivement
- 🖱 Il est important de les anticiper et de s'y préparer



L'émergence du risque : des travaux d'arrêté de comptes à adapter

Les modifications pour les arrêtés de comptes

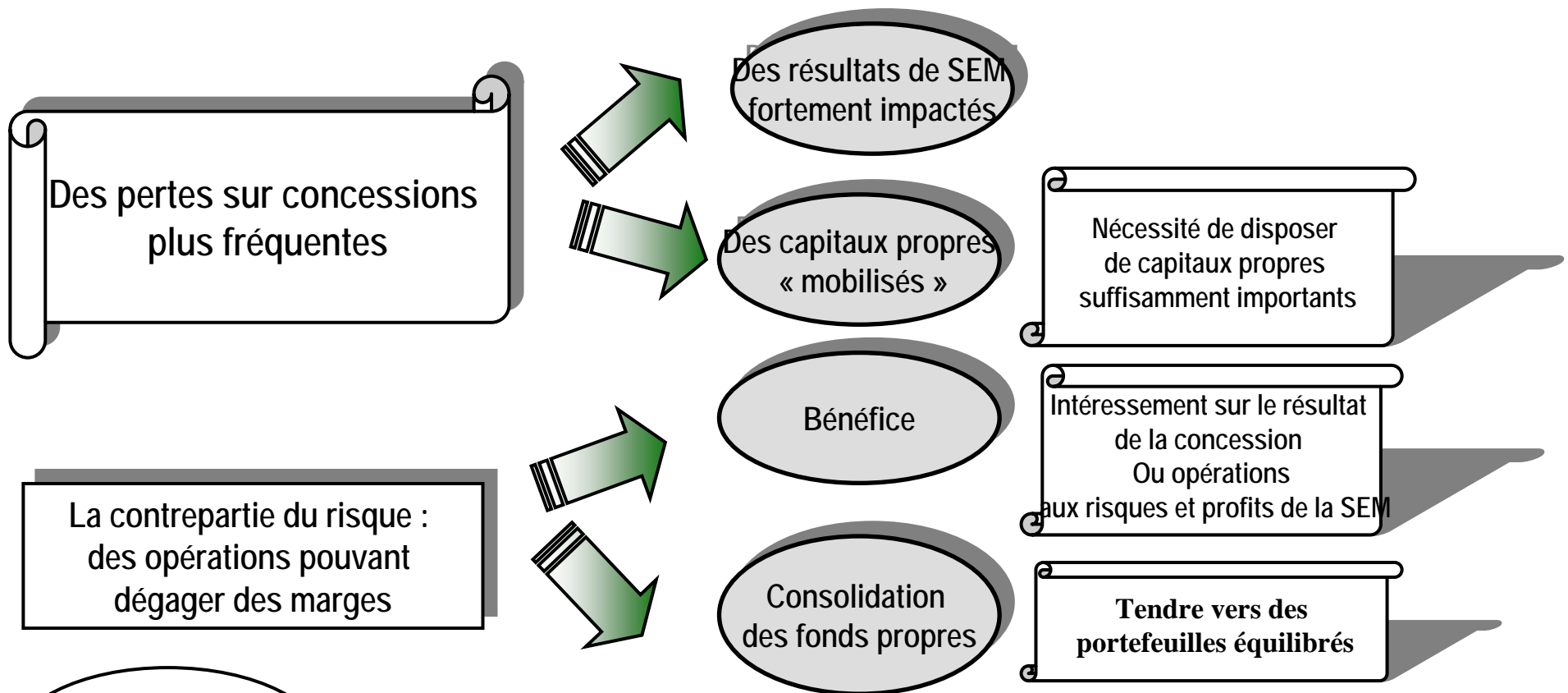
Rénovation du guide comptable des SEM d'aménagement...
Même s'il comporte d'ores et déjà les principes des provisions pour perte à terminaison

Mise en place d'un suivi des concessions et de leur résultat prévisionnel afin de bien identifier les risques
Et d'apprécier les provisions à constituer

Un changement probable dans la stratégie de contrôle des commissaires aux comptes
Avec des travaux plus importants sur les opérations de concessions

- 🔗 Le **CRAC** et son actualisation annuelle sont – plus que jamais – au cœur des travaux d'arrêté de comptes
- 🔗 L'expérience montre que, depuis quelques années, ce document est beaucoup plus systématique et – en général - cohérent avec la comptabilité (pour les réalisations) ... ce qui devrait faciliter l'identification des risques.

Les bilans des SEM mis sous tension



Comparaison avec pratiques actuelles



On passe de concessions « à résultat zéro » à des concessions à risques ... et profits



Un changement de culture à amorcer en interne et en externe



Actualité

Le CRC 2002-10

- 🖱️ Applicable aux comptes (sociaux) ouverts en 2005
- 🖱️ Définition des amortissements et des dépréciations d'actifs
- 🖱️ Critères permettant de distinguer les actifs amortissables des actifs non amortissables
- 🖱️ Modalités de calcul des amortissements et des dépréciations
- 🖱️ Critères de constitution et de reprise des dépréciations

L'avis de juin 2005 du Comité d'urgence du CNC

Des précisions apportées sur

- Le contenu des règles
- Les options possibles
- les modalités de passage

Des mesures de simplification pour les PME dans le calcul des amortissements

La traduction de l'impact fiscal



L'avis de juin 2005 du Comité d'urgence du CNC : Des précisions sur les options

Les frais d'acquisition

- Incorporation dans le coût d'entrée de l'actif et amortissement sur la même durée (5 ans auparavant)
- Ou enregistrement direct en charges

Pour les SEM immobilières, en pratique, pas de changement

Les coûts d'emprunt

- Passage en charges
- Ou activation (sous réserve que ce traitement soit appliqué de façon cohérente et permanente)

Alignement attendu du traitement fiscal sur le traitement comptable (auparavant, déduction immédiate des frais financiers immobilisés puis réintégration par la suite)

Ces options à prendre sont indépendantes des choix faits antérieurement ...

Mais elles doivent être exercées de manière globale

Une problématique fiscale forte

- 🔗 L'approche par composants posée par le Plan Comptable Général est reconnue fiscalement

La Direction de la législation fiscale a précisé que l'administration se conformera à la définition comptable des composants (sauf le composant « gros entretien et grandes révisions »)

- 🔗 Le fisc a toujours été ouvert sur l'approche économique... mais :

- les durées d'usage admises par le fisc étaient souvent inférieures aux durées économiques
- La valeur résiduelle ne peut pas être déduite



Politique fiscale

Maintien de la connexion entre
comptabilité et fiscalité

Neutralité fiscale des
changements comptables

Les différents cas de figure

- ☞ Durées équivalentes, rythmes d'amortissements différents
 - Amort. Dérogatoires quand les amortissements comptables cumulés sont inférieurs aux amortissements fiscaux cumulés

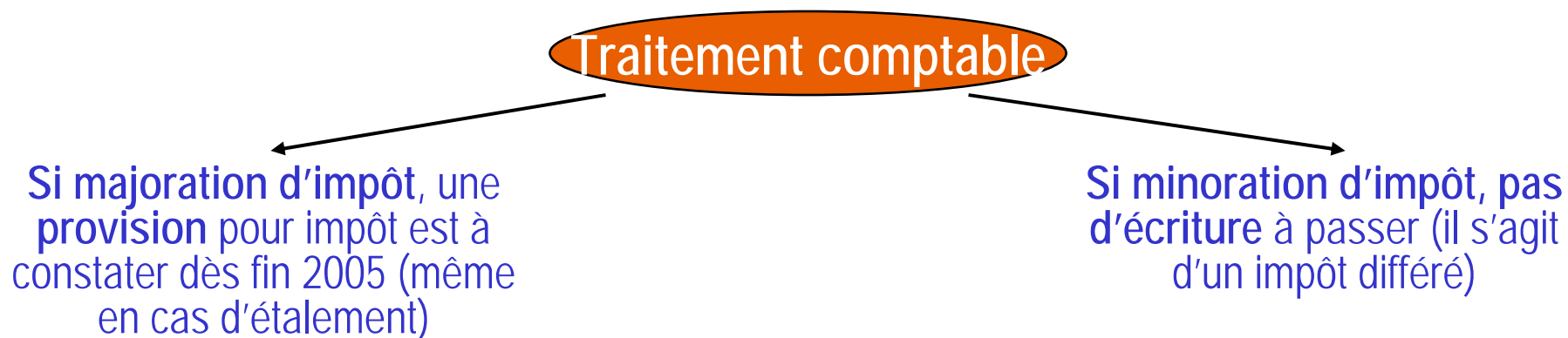
- ☞ Durées comptables < Durées fiscales
 - Réintégration fiscale des amort. Excédentaires, puis déduction extra-comptable de ces réintégrations lors de la sortie de l'immobilisation

- ☞ Durées comptables > Durées fiscales
 - Sous la pression du MEDEF, l'administration vient d'accepter le recours à l'amortissement dérogatoire pour gérer le différentiel

- ☞ Idem pour le traitement de la valeur résiduelle
 - Utilisation de l'amortissement dérogatoire pour gérer le différentiel

Le cas particulier de la première application de la méthode des composants

- Étalement linéaire sur 5 ans de l'impact fiscal du changement de méthode (méthode rétrospective, reprise PGR)
- Possibilité de renonciation à l'étalement si impact < à 150 000 €



La portée concrète de la simplification annoncée pour le calcul des amortissements

Le principe

- Pour les amortissements, on retient la durée d'utilisation et non la valeur d'usage (généralement plus courte)
- La différence est retraitée en amortissements dérogatoires

La mesure annoncée

- Pour faciliter le suivi comptable des amortissement des petites entités en harmonisant au maximum avec les règles fiscales liées à leur déduction...

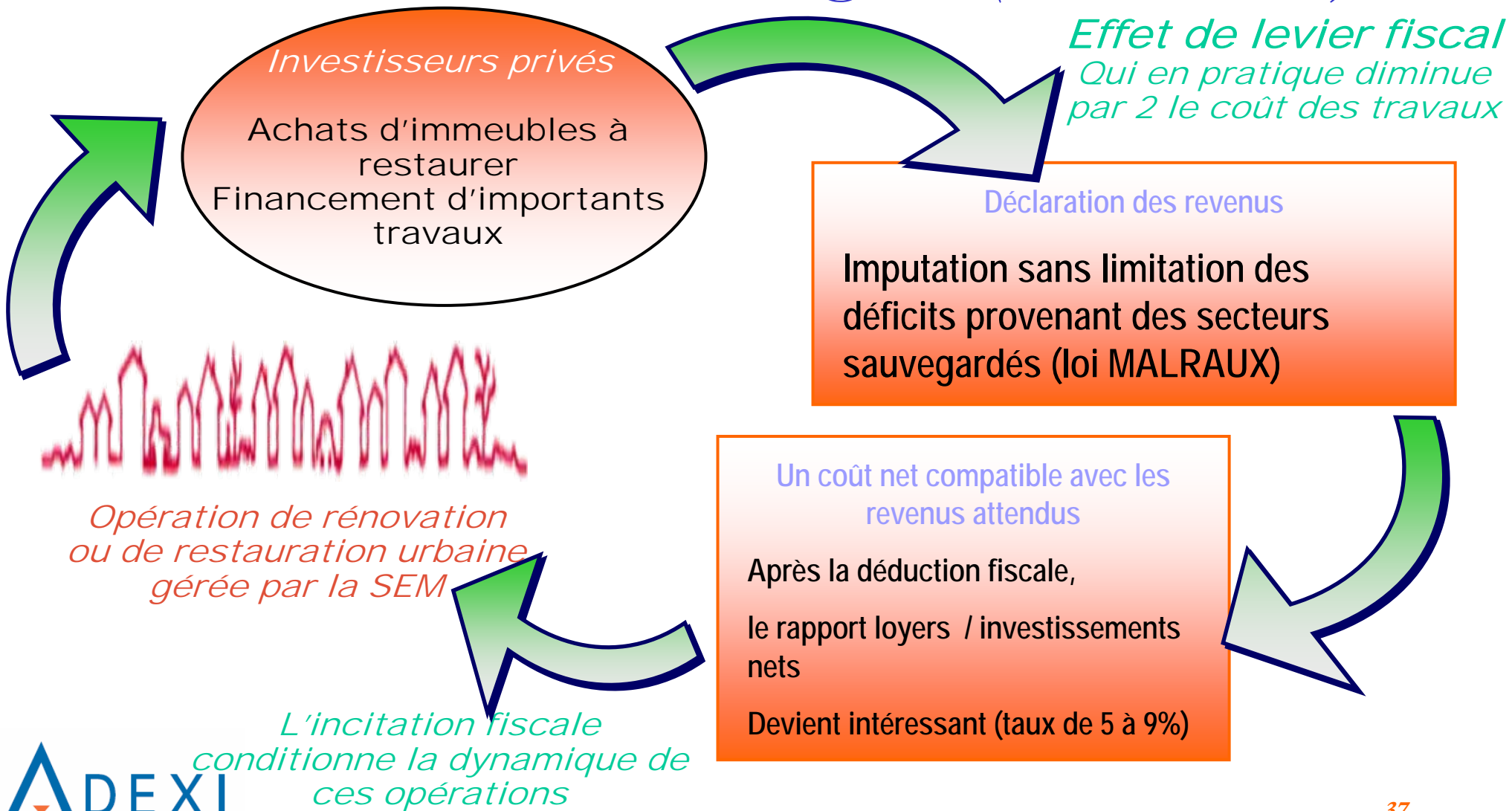
- ... on pourrait utiliser la durée d'usage

Exemple : un véhicule roulant acquis pour 120 en 2005 et dont la durée utilisation prévue est de 6 ans pourrait être amorti sur sa durée d'usage (4 ans) sans constater un amortissement dérogatoire

La portée concrète de la mesure pour les SEM

- Elle ne peut concerner que des actifs non décomposables détenus par des SEM de taille modeste

Les grands équilibres des opérations de secteur sauvegardé (loi Malraux)



Le bouleversement apporté par le projet de loi de Finances 2006

Le projet de loi de Finances

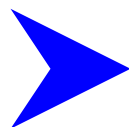
Le projet de Loi de Finances 2006 propose de **plafonner l'ensemble des avantages fiscaux à 8 000 € par foyer fiscal** (augmenté de 750 € par enfant).

Les imputations sans limitation des déficits des « secteurs sauvegardés ou assimilés Malraux » sont inclus dans le dispositif du plafond global.

Le plafonnement prendrait effet sur les **AST** (autorisations spéciales de travaux) obtenues **à partir de janvier 2006**

Ce plafond intègre bien d'autres mesures que les investissements loi Malraux (exemple : l'emploi d'un salarié à domicile, les investissements de Robien, ect...).

Article ADEXI ETOILE et CDA du 22/9/05 sur le site de la FNSEM



Le dispositif du plafonnement limite considérablement l'effet de levier fiscal des opérations loi Malraux

Exemple monté par nos soins

(sous réserve du dispositif effectif qui reste à être précisé dans une instruction)

cas d'un couple avec 2 enfants à charge

Avec des revenus dont une partie significative est imposé sur la tranche la plus élevée (prise ici en arrondi à 50%)

Avantages fiscaux	montant du versement	Avantage en impôt
Réduction d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile	10 000 €	5 000 €
Investissements loi Malraux	40 000 €	20 000 €
Montant total de l'avantage en impôt		25 000 €
Montant du plafond (8000+ (750X2))		9 500 €
Economie d'impôt "perdue" par rapport au dispositif actuel		15 500 €

Le plafonnement fiscal envisagé : un coup mortel pour les opérations de centre urbain ?

- L'introduction du plafonnement réduit très fortement l'attractivité des opérations de secteur sauvegardé
- Elle devrait détourner beaucoup d'investisseurs des opérations de secteur sauvegardé,
- alors même que le dispositif actuel ...
 - permettait de revitaliser les centres urbains
 - augmentait l'offre de logements sans pour autant consommer de l'espace
 - Drainait de l'activité économique (réalisée le plus souvent par des artisans locaux)
 - Et générait aussi des recettes de TVA pour l'Etat

Projet loi de finances : les effets collatéraux

L'objectif de la mesure

Un petit « Yalta » fiscal

Réduire les tranches d'imposition

Supprimer ou plafonner les « niches fiscales »

Les effets collatéraux

La fin des opérations de secteur sauvegardé ?

Une diminution pour l'Etat des recettes de TVA

- A ce stade, ce n'est encore qu'un projet
- Une mobilisation forte des élus et des fédérations professionnelles est attendue
- Elle pourrait conduire à des amendements limitant voire supprimant les effets collatéraux

La prime exceptionnelle

1. Le principe

- Une prime exceptionnelle liée aux résultats ou aux performances 2004 peut être versée d'ici à fin décembre 2005 *Loi 2005-842 du 26 juillet 2005*
- Elle bénéficie du régime social et fiscal de l'intéressement, ce qui est avantageux
- Elle est plafonnée à 200 € par salarié

2. Application pratique pour les SEM

- Cette prime impactera le résultat 2005
- Mêmes règles de répartition que celles figurant dans l'accord d'intéressement
- Pour les SEM qui n'ont pas d'accord d'intéressement, un accord spécifique est à mettre en place
- A défaut, une décision unilatérale de l'employeur avec des règles de répartition respectant le principe de non discrimination

3. Pour en savoir plus

Article du 16 septembre 2005 d'ADEXI ÉTOILE sur le site de la FNSEM