Publié le 28 octobre 2021

Le Club des Directeurs des Affaires Financières se réunit enfin… en présentiel !

Ses membres se sont retrouvés le 20 octobre dernier au siège du Crédit Coopération, que la FedEpl remercie vivement. Il s'agissait du premier Club des DAF réuni en présentiel depuis le début de la crise sanitaire. La gestion post-Covid était d'ailleurs au centre des discussions.

Plus de 45 Directeurs ou Responsables des Affaires Financières étaient réunis le 20 octobre dernier. Le Club des DAF a pu plancher sur de nombreux sujets : **comment gérer sa dette post Covid ?** Gestion du stock, des nouveaux flux et stratégie d'arbitrage; **la consolidation des comptes de filiales** et les conséquences pour les Epl du nouveau règlement ANC n° 2020-0

La gestion de la dette

Les premiers constats établis par Finance Active, leader dans le secteur de l'habitat social, montrent que **le secteur est somme toute peu impacté par la crise**, puisque les ratios financiers sont relativement bien positionnés. Tout cela dans un contexte incertain avec la hausse de la TVA sur les constructions neuves ainsi que l'inflation des matières premières et des matériaux qui ont des conséquences non négligeables sur les plans de financement et les équilibres d'opérations.

L'observatoire de Finance Active montre que **la Caisse des Dépôts reste plus que jamais au centre du dispositif avec 70 Mds € de prêts mobilisés** sur les fonds d'épargne dont 20 déjà signé en juin 2021.

Le plan de relance du logement va mobiliser près de 11 Mrds € dont 5 déjà investis dans un programme de construction de 40 000 logements. La tendance actuelle se confirme quant à la sécurisation à taux fixe à plus de 81 % du stock avec des taux de refinancement sur les marchés qui vont de 0,71 % à 10 ans jusqu'à 1,30 % à 30 ans, mais aussi des conditions de financement court terme encore très favorable. Sur le financement long terme, on reste avec un large choix au bénéfice des Epl.

Les **typologies de réaménagement de la dette long terme** permettent de pouvoir jouer à la fois sur le différé d'amortissement, d'allongement avec baisse de marge, d'arbitrage sur la progressivité ou du taux fixe, le changement de périodicité, le basculement de l'inflation vers le livre A.

Enfin **les perspectives d'évolution du livre A sur 40 ans montrent une tendance à la hausse dans un hypothèse de reprise de l'inflation**, avec une perspective basse de l'Eonia, qui devrait conduire à un évolution du taux de plancher de 0,50 % à 0,75% sauf avis contraire du gouvernement et donc une perspective à 40 ans à 1,40 %. Dans cette perspective, **la compétitivité du livret A même en hausse reste bonne.**

Quant à l'inflation, elle connaît un rebond du fait de ses composantes énergétiques avec une évolution récente de +2 % en août 21.

La consolidation des comptes

La présentation du **cabinet SYNA** a pour objet le périmètre de consolidation et les méthodes de consolidation issus du règlement ANC 2020-01, concernant les filiales des Epl. Il est rappelé que le cadre légal est donné par les articles L. 233-16 et 17 du Code de Commerce. L'obligation de consolidation est déclenchée par respect de 2 des 3 seuils pendant deux exercices consécutifs à savoir : CA > 48 M€, total Bilan > 24 M€ et effectif des salariés > 250.

Au-delà des obligations juridiques, **la nouvelle règlementation comptable ANC 2020-01 définit trois cas :**

- Les entités sous **contrôle exclusif** doivent être consolidées par intégration globale et ce, même lorsqu'elles relèvent de secteurs d'activité différents de l'activité principale du groupe ou qu'il s'agit d'une entité ad hoc dont l'entité dominante n'en détient pas de titre de capital.
- Les entités sous **contrôle conjoint** doivent être consolidées par intégration proportionnelle et ce, même pour celles relevant de secteurs d'activité différents de l'activité principale du groupe
- Les entités sous **influence notable** doivent être mises en équivalence.

La présentation du cabinet SYNA permet de

- préciser les définitions en matière de méthodes obligatoires en consolidé par rapport à celles optionnelles en comptes sociaux.
- **montrer la cohérence entre l'instruction ANC 2020-01 et le ,plan comptable général (PCG);**
- d'indiquer les modalités comme le champs d'application, la durée de l'exercice, la date de clôture, les dispositions pour l'établissement des premiers comptes consolidés, les périmètres et les cas d'exclusion.

- d'**évoquer les méthodes comptables et les retraitements** : principe d'homogénéité, durée d'amortissements, contrat long termes, provision pour créances et gros entretien, etc…
- de **donner un comparatif entre la nouvelle instruction, l'ancienne règle 99-02, et les comptes sociaux issus du PCG**, ainsi que les principes pour les états de synthèse (bilans et comtes de résultat) et les annexes.

Les débats suivant la présentation ont permis par des échanges a porté sur les thèmes suivants :

- **La notion de groupe verticaux à caractère capitalistique découlant directement du développement de la multiactivité au moyen de filialisation**, de prise de participation ou d'adossement des EPL ainsi que la création des groupes horizontaux (société de coordination de la loi ELAN) interroge sur la doctrine en la matière.
- **L'approche de cette question ne doit pas se limiter aux seules obligations légales et réglementaires** (approche juridique de la comptabilité) mais aussi de l'approche économique de la reddition des comptes financiers.

Enfin **les question d'actualité** concernant les Epl immobilières ont porté sur :

- un **point d'étape sur la refonte en 2022** du questionnaire DIS (dossier individuel de situation) dans le cadre de la mission d'autocontrôle des Sem de logement social réalisé par la fédération.
- la **signature avec l'association VISIAL WEB** d'une convention permettant aux Sem qui le souhaite d'acquérir l'abonnement qui sera pris en charge par la fédération.
- le **lancement dès début 2022 d'une enquête activité auprès des Sem ayant une activité immobilière** portant majoritairement sur le recueil de données physiques sur la gestion du patrimoine.