

os/20487

Groupe de travail fédéral comptable et financier – Compte rendu de la réunion du 12 octobre 2017

Présents : François-Xavier ARNAUD CLAIRSIENNE, Carinne BARTHELEMY NEOLIA, André BEZZU OSICA, Dominique BLANQUET DOMIAL, Jean-François BLIN DOMOGRANCE, Julien BOBIER ICF Habitat Jean Philippe BOSSELUT ARCADE, Laurent BRABANT SIA habitat Thomas BURGARD LOGIREM, Vincent CAILHETON DOMOFRANCE François CHOLLET France Habitation, Reinaldo DA COSTA LOGIREM Adèle DABROWSKI NEOLIA LogiEst, Eric DELISLE Immobilière 3F Laure DOMALAIN HR Services Sabine DUCROT Logement Français Ségolène DUHIL de BENAZE Groupe Batigère, Laure ENGELBRECHT VILOGIA, Bruno ESPEILLAC La Cité Jardins, Willy FREULON VALLOIRE Habitat, Pascale GARIN ADOMA, Hervé GASPARETTO Logis Transports, Nadège GERARD ALLIADE HABITAT, Hervé GIRARDI Promologis, Jean-Christian GUILLEMETTE HR Services, Karine HACHE VILOGIA, Emmanuel KUMMEL ALLIADE HABITAT, Blandine LEBRUN France Habitation, Marie-Brigitte LEGRAND Maisons et Cités, Céleste De MIRAS LOGIREP, Xavier de MONTILLE Erigère, Fabrice NEVEU Immobilière 3F, Nicolas PANAGET Aiguillon Construction, Emilie POCHAT Groupe Logement Français, Christophe POITEVIN AXENTIA, Christine SEKULIC PLURIAL NOVILIA, Bruno TAVERNINI Logement Français, Claire VEYRAT HALPADES

Olivier SILVERT, Dovi KOUEVIGNAWI, Karen LALOUM (pour la partie art 52 PLF 2018) Fédération des ESH

1. Point sur actualité PLF 2018 : évoqué oralement
2. Corrections envisagées sur commentaires de comptes IC 2015

Quelques corrections sont envisagées sur les commentaires de comptes de l'instruction comptable homologuée du 7 octobre 2015 :

- ✓ Revoir le commentaire du compte 416 Locataires douteux (revoir la rédaction de la phrase suivante : « Entre autres, figurent obligatoirement à ce compte les créances faisant l'objet d'une dépréciation (Cf. commentaires du compte 49111). »
- ✓ Compléter le cas échéant le commentaire sur le compte 10685 (certains se sont demandés s'il fallait alimenter ce compte pour la vente HLM ce qui est bien sûr le cas) par (dont la vente HLM)
- ✓ Frais de commercialisation en VEFA et dans les autres modes d'accession revoir la rédaction du dernier commentaire du compte 33243
- ✓ Commentaire sur le compte 622 commission sur les ventes
- ✓ Compléter le commentaire du compte 701 vente d'immeubles (à l'achèvement ou à l'avancement)
- ✓ Références de PCG et références au CCH à corriger
- ✓ Revoir entre autres la formulation du commentaire par rapport à l'acquisition de CEE en compte 3226 CEE
- ✓ ...

Il s'agit de propositions de suppressions d'anomalies ou de corrections.

3. Mise en place d'un nouvel état réglementaire comptabilité interne permettant de distinguer les activités relevant du SIEG des autres activités: article 136 de la loi Egalité et Citoyenneté (projet de nouvel état réglementaire au 1/03/2017)

Le projet d'état au 1^{er} mars 2017 qui vous a été renvoyé mardi 17 octobre est inchangé, il devrait être repris en l'état dans le projet décret ou arrêté à venir.

Un guide confédéral devrait être émis pour aider les OLS à remplir ce nouvel état réglementaire. Quelques questions se posent sur le positionnement :

- ✓ des activités hors SIEG mais exonérées du fait d'une franchise ou tolérance,
- ✓ des produits financiers qui ne sont pas à « proprement parler » une activité mais qui découlent du placement de la trésorerie issue de l'exploitation des activités SIEG – hors SIEG.

4. Enregistrement comptable PHBB, positionnement DIS DIP

Les PHBB sont des prêts de haut de bilan destination non affecté dans l'état des dettes financières. Ils n'ont pas à être transcrits dans les FSFC.

Ils n'apparaissent d'ailleurs pas dans les fiches de montage d'opérations..

Le positionnement des PHBB dans les prochains DIP et DIS fédéraux devrait être précisé.

5. Comptabilisation des opérations engagées dans le cadre NPNRU

La plupart des protocoles de préfiguration auraient été signés, par contre très peu de conventions financières seraient signées (Pau, Rennes,..) alors que les esh ont dû engager dès à présent des coûts.

Un sous-groupe de travail est constitué : Logement Français (Bruno Tavernini), Batigère (Xavier Delacroix), Immobilière 3F (Fabrice Neveu), France Habitation (François Chollet), Logirem (Groupe Habitat en Région) et la Fédération (Olivier Silvert), pour examiner les PNRU les plus avancés, sachant que les écritures comptables de démolition avec ou sans reconstruction dans l'instruction comptable datent du PNRU de 2003 et doivent être remises à jour par rapport au nouveau règlement financier du NPNRU.

6. Délais de paiement clients fournisseurs: nouvelles informations dans rapport de gestion 2017 (applicables aux SA)

Quelques questions pratiques se posent pour la mise en place de ces nouvelles informations sur les délais de paiement des clients fournisseurs dans le rapport de gestion 2017 des esh :

- ✓ L'information doit-elle être répertoriée pour les locataires ?
- ✓ Quid de la forme de l'attestation des commissaires aux comptes ?
- ✓ Quid de la mise en œuvre de la communication pour les grandes entreprises et les entreprises de taille intermédiaire par les commissaires aux comptes en cas de manquements (non-respect du délai de 60 jours ?)

Par contre le décret 2017-350 du 20 mars 2017 précise que les montants pris dans le calcul des délais de paiement peuvent être TTC mais aussi hors taxes.

7. Comptabilisation des acomptes pour alimenter le fonds de travaux appelés par les syndicats de copropriété (loi Alur 24-3-2014)

Question en suspens.

8. Comptabilisation des travaux dans les foyers et de la PGE « foyers »

Absence d'éléments nouveaux

9. Comptabilisation de l'installation d'appareils de comptage de chaleur

Une esh mentionne qu'elle sera concernée surtout par les délais au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2019. On risque de retrouver la même problématique que les DAAF (détecteurs autonomes avertisseurs de fumée) : montant unitaire faible 100€ mais un nombre élevé de logements.

10. Engagements hors bilan (guide à construire, garantie des emprunts par les CT, syndic,...)

Absence d'éléments nouveaux.

11. Reclassement des « malis » de fusion rattachés à des actifs corporels : immobilisations en compte 2081/2187 ou stocks (+ problématiques DIS « immobilisations »)

Le règlement ANC 2015-07 impose que les « malis » techniques de fusion (2016 et antérieurs) soient réaffectés à l'actif sous-jacent et donc

- ✓ soit dans un compte 2081 mali de fusion sur actifs incorporels (non amortissable)
- ✓ soit dans un compte 2181 mali de fusion sur actifs corporels (amortissable).

Ce problème est simplement sur 2016. Il convient juste de positionner ces malis de fusion qui sont généralement affectés pour les fusions absorptions d'OLS à des immeubles (terrain ou construction). Ils seraient dans ce cas reclassés dans le DIS 2016 fédéral en « immobilisations locatives ».

12. Question d'une ESH sur le positionnement dans le DIS des cessions de CEE et des dégrèvements TFPB en exceptionnel (hors autofinancement courant)

Les cessions de CEE sont enregistrés depuis 2015 en compte 758 mais sont ensuite reclassés en autofinancement net dans le DIS 2016. La question sera réexaminée dans le cadre de l'enquête DIS 2017.

Les dégrèvements qui sont enregistrés en compte 7717 ne peuvent être pris que dans l'autofinancement net HLM.

13. Certificats d'économie d'énergie : Interrogation sur le traitement comptable de travaux réalisés par intermédiaires pour le compte d'un bailleur et financés par l'achat au bailleur des droits à CEE

Le groupe fédéral comptable et financier préconise dans une première approche les modalités suivantes :

- Comptabilisation des travaux en gros entretien ou en travaux immobilisés (composants),
- Comptabilisation des sommes hors taxes déduites du règlement au fournisseur des travaux au titre de produit de cession de CEE en compte 758 Produits divers de gestion courante (cf. commentaire du compte 758 dans instruction comptable des organismes de logement social)

14. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Selon l'ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017 du Ministère de l'Economie et des Finances les sociétés anonymes doivent sortir pour les comptes 2017 le rapport sur le gouvernement d'entreprise. Dans une première lecture, ce rapport sur le gouvernement d'entreprise reprend des informations qui étaient :

- ✓ soit dans le rapport de gestion
- ✓ soit dans le rapport du président sur le contrôle interne : ce rapport qui était obligatoire dans les années 2005 pour les sociétés anonymes a ensuite été limité aux seules sociétés dont les actions étaient cotées.

Le groupe HLM à la compagnie nationale des commissaires aux comptes en a discuté le 9 octobre.

Le groupe fédéral comptable et financier du 12 octobre est demandeur d'informations sur, cette ordonnance, dont la parution cet été est passée assez inaperçue.

En conséquence, il serait intéressant de faire une information sur ce point pour savoir quelles informations doivent être publiées dans le rapport de gestion et le rapport de gouvernement d'entreprise sur les **comptes 2017**, début novembre 2017.

Nb : Par ailleurs selon le projet de loi ratifiant l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises, il semblerait que les informations relatives à la RSE actuellement dans le rapport de gestion apparaîtraient dans une déclaration extra financière sur la performance d'entreprise avec des nouveaux seuils pour les SA non cotées mais ce serait applicable pour les exercices à partir du 1^{er} septembre 2017 (donc pour les comptes 2018 puisque les esh sont en comptes années civile).