

RÈGLEMENT

N°2017-02 du 5 juillet 2017

Relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement

Note de présentation

1 Contexte

En 1953, le législateur a généralisé la démarche volontaire de certains employeurs en faveur du logement de leurs salariés, en imposant aux entreprises de plus de 10 salariés de contribuer au financement de la construction à hauteur de 1 % de la masse salariale. Cette contribution, dont l'appellation juridique est « Participation des employeurs à l'effort de construction » (PEEC), a conservé le nom de « 1 % Logement » dans le langage commun, alors même que son taux n'est plus que de 0,45 % depuis 1992 pour les entreprises de plus de 20 salariés depuis 2005.

Jusqu'au 31/12/2016, les entreprises pouvaient s'acquitter de leurs obligations en matière de PEEC par des investissements directs en faveur du logement de leurs salariés, par versement d'une participation ou de prêts à des Comités interprofessionnel pour le logement (CIL) constitués sous forme d'association.

Les entreprises agricoles de plus de 50 salariés s'acquittent de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAEC) de la même manière.

Les entreprises peuvent, conventionnellement avec un CIL, verser une participation supérieure à 0,45% de leur masse salariale. Ces versements viennent alimenter la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC).

En 2008, un règlement CRC n°2008-16 a établi les règles comptables particulières applicables aux CIL.

Le « 1 % Logement » a été renommé « Action Logement » par une délibération de juillet 2009 des partenaires sociaux lors du conseil d'administration de l'Union d'économie sociale du logement (UESL).

L'UESL (devenue Union des entreprises et des salariés pour le logement) était une société anonyme coopérative à capital variable. Elle avait pour associés les CIL ainsi que les organisations interprofessionnelles de salariés représentatives au plan national (CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT, CGT-FO) et les organisations interprofessionnelles d'employeurs représentatives au plan national (MEDEF et CPME).

L'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction consacre la réforme d'Action Logement en créant trois nouvelles entités en supprimant les CIL :

- Action Logement Groupe (ALG), association tête de groupe d'Action Logement dont les membres sont les organisations représentatives au plan national des salariés et des entreprises ;
- Action Logement Services (ALS), SASU détenue par ALG, ayant le statut de société de financement au titre du II de l'article 511-1 du Code monétaire et financier ;
- Action Logement Immobilier (ALI), SASU détenue par ALG.

Deux autres associations sont dans le périmètre d'Action Logement :

- Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) ;
- Association foncière pour le logement (AFL).

1.1 Action Logement Groupe (ALG)

ALG est une association soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901. Elle a pour membres, sur sa demande, toute organisation interprofessionnelle et représentative au plan national de salariés et d'entreprises assujetties au versement de la PEEC.

ALG a pour missions de :

- conclure avec l'Etat une convention pluriannuelle qui fixe les grands axes de la répartition des emplois de la PEEC sur le territoire par les entités du groupe Action Logement ;
- veiller à ce qu'ALS distribue les emplois en respect des principes de non-discrimination entre les personnes morales éligibles (pas d'avantage aux personnes morales détenues par Action Logement) ;

1.2 Action Logement Services (ALS)

ALS a pour missions de :

- assurer la collecte de la PEEC, de la PEAEC et de la PSEEC ;
- distribuer les emplois de la PEEC, de la PEAEC et de la PSEEC sous forme de prêts au profit de personnes morales ou physiques ou de subventions à des personnes physiques, personnes morales ou à des opérateurs de l'Etat ;
- verser, le cas échéant, à ALG, ALI, AFL et APAGL des subventions pour le financement des charges et investissements nécessaires à leur fonctionnement ;
- gérer des participations dans des sociétés intervenant exclusivement dans le domaine du logement et des services y afférents ;
- attribuer des subventions à ALI destinées à l'acquisition ou la souscription de participations dans des sociétés sociales pour l'habitat ou dans des sociétés immobilières ;
- attribuer des subventions ou des prêts à AFL.
-

Pour ce faire, ALS gère cinq fonds :

- un fonds réservé à la gestion des opérations relatives aux ressources de la PEEC et à leurs emplois ;
- un fonds réservé à la gestion d'opérations effectuées sous la forme d'octroi de garanties ;

- un fonds réservé à la gestion des opérations relatives aux ressources issues de la PEAEC et à leurs emplois ;
- un fonds réservé à la gestion des opérations relatives aux ressources issues de PSEEC et à leurs emplois ;
- un fonds dans lequel sont enregistrés les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement des organismes du groupe Action Logement et au défraiement des organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés membres d'ALG.

Chacun de ces fonds fait l'objet d'une comptabilité séparée et un décret fixe les règles de gestion des fonds.

1.3 Action Logement Immobilier (ALI)

ALI a pour missions de :

- gérer des participations dans des sociétés sociales d'habitat ;
- gérer ou céder des participations dans des sociétés dont l'objet principal est d'acquérir des biens immobiliers avec pour finalité la production de logements ;
- mettre en œuvre sa stratégie patrimoniale en conformité avec les orientations définies par ALG.

1.4 Association pour l'accès aux garanties locatives

APAGL a pour mission de piloter le dispositif de garantie des risques locatifs dont la gestion est assurée et le risque porté par ALS.

1.5 Association Foncière Logement

AFL a été constituée en janvier 2002 par les partenaires sociaux. L'action de l'Association est complémentaire de la montée en puissance des opérations de rénovation urbaine.

Elle consiste en effet à :

- réaliser des logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, sur des terrains reçus par AFL en contrepartie du soutien d'Action Logement au financement de la rénovation urbaine et en particulier de l'ANRU ;
- réaliser des logements locatifs sociaux dans les communes souffrant d'une insuffisance de l'offre locative sociale (communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU en particulier).

1.6 Opérations de dévolutions

Dans le cadre de la réforme, les CIL et l'UESL sont dissous et leurs biens sont dévolus pour l'essentiel comme suit :

- ALG reçoit par scission de l'UESL, le secteur de fonctionnement de l'UESL ;
- ALI reçoit par scission des 20 CIL, associations existantes, l'ensemble des titres de participation des CIL (Entreprises sociales pour l'habitat et sociétés immobilières) et les créances destinées à être capitalisées de participation attachées et la participation ADOMA (ex SONACOTRA) et le compte courant d'associés attaché ;
- ALS reçoit d'une part les fonds d'intervention, d'interventions sociales et de garantie universelle des risques locatifs (GURL) de l'UESL et, l'intégralité des actifs et passifs des CIL à l'exception des participations et créances dévolues à ALI ;
- APAGL et AFL ne sont pas touchées par la réforme.

L'ordonnance n°2016-1408 précise que ces opérations entraînent les effets d'une transmission universelle de patrimoine à titre gratuit et sont réalisées sur la base des valeurs nettes comptables des organismes dissous.

2 Fonctionnement d'Action Logement Groupe (ALG)

2.1 Règlement comptable applicable

ALG est une association soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 et à ce titre, applique les dispositions du règlement CRC n°99-01 pour l'établissement de ses comptes sociaux.

2.2 Dévolution

La dévolution de l'UESL à ALG est définie dans l'ordonnance n°2016-1408. Les fonds d'intervention, d'interventions sociales et garantie de l'UESL sont dévolus à ALS. Les autres biens, droits et obligations sont affectés à ALG à l'exception des titres de participation d'ADOMA et du compte courant d'associé qui sont dévolus à ALS. En pratique, le secteur identifié « fonctionnement » dans les comptes de l'UESL est totalement dévolu à ALG.

L'ordonnance impose que les opérations de dévolution soient réalisées à titre gratuit et sur la base des valeurs nettes comptables figurant dans les comptes de l'UESL et qu'elles entraînent les effets d'une transmission universelle de patrimoine (TUP).

S'agissant d'une TUP entre une société anonyme coopérative et une association, les fonds propres sont juridiquement différents. Le capital social de l'UESL sera comptabilisé en fonds associatif et la réserve légale en autres réserves au passif d'ALG.

3 Fonctionnement d'ACTION LOGEMENT SERVICES

3.1 Règlement comptable applicable

ALS est une société par actions simplifiées unipersonnelle (SASU) qui est agréée en qualité de société de financement au sens de l'article L511-1 du Code monétaire et financier (VII de l'article 6 de l'ordonnance n°2016-1408). En conséquence, ALS applique le règlement ANC n°2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire pour l'établissement de ses comptes sociaux.

3.2 Opérations de dévolution

Dans un premier temps, ALS reçoit la totalité des fonds d'intervention, d'interventions sociales et de garantie de l'UESL à l'exception de la participation détenue par l'UESL dans ADOMA (ex SONACOTRA) et d'une créance associée à cette participation qui sont affectées à ALI. Cette participation et sa créance viennent en minoration de la dévolution du fonds d'interventions sociales où elle figurait et sa contrepartie en réserves du même fonds. ALS devant établir une comptabilité séparée par fonds, le fonds d'intervention et d'interventions sociales sont affectés au fonds PEEC d'ALS ; le fonds « garantie » de l'UESL est affecté au fonds « garantie » d'ALS. Cette dévolution entre deux sociétés commerciales ne nécessite aucune mesure spécifique.

Enfin, ALS reçoit la totalité des fonds figurant dans la comptabilité des 20 CIL dissous à l'exception des participations détenues par les CIL et les biens, droits et obligations qui y sont attachés (créances sur participations destinées à être capitalisées) qui sont affectés à ALI. Ces participations sont affectées par fonds dans les comptes des CIL et la contrepartie est inscrite en réserves de ces mêmes fonds. Les fonds PEEC, PEAEC et PSEEC faisaient déjà l'objet d'une comptabilité distincte dans les comptes des CIL conformément au règlement CRC n°2008-16.

L'ordonnance n°2016-1408 impose que les opérations de dévolution soient réalisées à titre gratuit et sur la base des valeurs nettes comptables figurant dans les comptes des CIL et qu'elles entraînent les effets d'une transmission universelle de patrimoine (TUP).

S'agissant d'une TUP entre des associations et une société commerciale, plusieurs rubriques de fonds propres doivent être affectées lors de la dévolution :

- fonds associatifs qui sont représentatifs de primes de fusion de société de services dans quelques CIL. Ils seront reclassés en « primes liées au capital ».
- fonds et dettes issus des versements des employeurs à l'effort de construction qui sont au sens du règlement CRC n°99-01 des fonds dédiés. Ils y a quatre sous-rubriques au passif des CIL :
 - Subventions reçues affectés à des emplois qui représentent la collecte des entreprises des années précédentes affectées au financement des prêts aux particuliers et aux personnes morales. Elles seront reclassées en « autres réserves » au passif d'ALS.
 - Subventions reçues en instance d'affectation à des emplois qui représentent la collecte du dernier exercice perçue pour l'essentiel fin décembre. La quote-part de cette collecte non employée à la fin de l'année fait l'objet d'un reclassement en fonds dédiés à la clôture de l'exercice (compte 19 fonds dédiés) en contrepartie d'un compte de charges (689 Engagements à réaliser sur ressources affectées) conformément au règlement CRC n° 99-01. Elles seront reclassées également en « autres réserves » au passif d'ALS.
 - Fonds reçus sous forme de prêts qui représentent les participations des entreprises versées sous forme de prêts. Ils seront reclassés en « Dettes auprès de personnes morales » au passif d'ALS.
 - Provisions pour engagements à réaliser qui représentent soit des provisions sur le dispositif « garantie LOCAPASS » (garantie de loyers impayés pour le bailleur) pour l'essentiel soit des subventions accordées non encore décaissées. Les provisions sur le dispositif « garantie LOCAPASS » sont reclassées en « provisions pour risques d'engagement » et les subventions non encore décaissées en « dettes à la clientèle » en fonction de la nature de la contrepartie.

L'ordonnance n°2016-1408 prévoit la dévolution de filiales de prestations de services d'ALI à ALS. Cette dévolution devra être effective avant le 20 octobre 2017 et est considérée comme une dévolution des CIL à ALS. Elle est effectuée à titre gratuit et sur la base des valeurs nettes comptables et elle entraîne également les effets d'une transmission universelle de patrimoine. Comme la dévolution principale, s'agissant d'une dévolution d'associations à une société commerciale, la contrepartie des titres de participation sera une minoration des réserves d'ALI et une augmentation des réserves d'ALS affectée aux fonds concernés.

3.3 Comptabilisation de la collecte

Les entreprises de plus de 20 salariés (50 salariés pour les entreprises agricoles) doivent consacrer 0,45% de la masse salariale de l'exercice N-1 avant le 31/12/N au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés (article L313-1 du CCH).

Contrairement aux CIL constitués sous forme d'association qui pouvaient comptabiliser la collecte de l'exercice N réalisée pour l'essentiel en décembre comme un produit de l'exercice N+1 en utilisant les fonds dédiés, en vertu de l'article 512-1 du PCG, la collecte de l'exercice N même versée en décembre est un produit de l'exercice N. L'assiette de la participation est certes basée sur la masse salariale de l'exercice N-1, mais l'article L313-1 du CCH donne trois possibilités à l'entreprise pour réaliser son obligation (investissement direct, prêt à ALS, versement à ALS). Le montant de la collecte n'est donc connu d'ALS qu'au moment de la réception du bordereau de calcul de la participation qui accompagne le versement de l'entreprise. Le règlement prévoit donc que les versements collectés dans l'exercice constituent un produit d'exploitation non bancaire de l'exercice du versement.

3.4 Provisions pour risques de crédit

L'article L313-3 du CCH définit les emplois de la PEEC qui peuvent prendre, entre autres, la forme de prêt, d'avances sur travaux ou d'octroi de garantie.

Le provisionnement des risques de crédit des CIL était encadré par l'article 5 du décret n°90-101 du 26 janvier 1990 relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement applicables par les organismes collecteurs de la PEEC. Ces règles de provisionnement prévoyaient notamment des minima obligatoires suivants :

- 1° Prêts à personnes physiques :

Les prêts, dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois, sont dépréciés en totalité.

- 2° Prêts aux personnes morales :

Les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus d'un an sont dépréciés de la manière suivante :

100 p. 100 des créances échues ;

100 p. 100 du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois et depuis moins d'un an sont dépréciés de la manière suivante :

50 p. 100 des créances échues ;

50 p. 100 du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Les règles de provisionnement sur les titres de participation et de créances rattachées à ces participations sont sans objet pour ALS puisque ces participations ont été apportées à ALI.

S'agissant de prêts immobiliers uniquement, ces règles de provisionnement sont plus contraignantes que celles prévues dans le règlement ANC n°2014-07 applicable aux entreprises du secteur bancaire. L'article 2231-4 du règlement prévoit simplement que le montant des dépréciations pratiquées n'est pas inférieur aux intérêts enregistrés sur les encours douteux et non encaissés. L'article 2221-1 du même règlement impose le classement en encours douteux des encours sur lesquels il existe en matière de créances immobilières un ou plusieurs impayés depuis six mois au moins. Bien évidemment, en l'absence de tout impayé, lorsqu'ALS a connaissance d'une situation financière dégradée de sa contrepartie ou en présence de procédures contentieuses, l'encours est classé en encours douteux entraînant l'application de toutes les règles prévues dans le règlement ANC n°2014-07.

Pour simplifier la gestion d'ALS, le règlement propose donc de maintenir les minima de provisions applicables précédemment aux CIL. Cette position se justifie également par le fait que des travaux sont en cours pour revoir les dispositions du règlement n°2014-07, il ne paraît pas pertinent de modifier le dispositif actuel pour une durée courte. Lorsque le règlement n°2014-07 sera modifié, il conviendra de revoir les dispositions applicables à ALS.

3.5 Comptabilité distincte par fonds et présentation des comptes annuels

L'alinéa I de l'article L313-19-2 du CCH définit cinq fonds qui sont décrits dans le paragraphe 1.2 ci-avant et spécifie que chacun de ces fonds fait l'objet d'une comptabilité séparée.

Cette comptabilité est complète, comporte l'ensemble des comptes et présente un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Le décret sur la gestion des fonds précise que chaque fonds dispose d'une trésorerie distincte et conserve les produits des placements issus de sa trésorerie. Donc, les mouvements entre fonds prévus par l'article L313-19-2 du CCH et le décret sur la gestion des fonds donnent lieu à mouvement de trésorerie. Un compte de liaison « 182 compte de liaison entre fonds » est utilisé pour comptabiliser à la clôture de l'exercice les éventuels créances et dettes entre fonds.

Pour respecter l'unicité du patrimoine de la personne morale, les états de synthèse comportent un bilan, un compte de résultat et un hors bilan reprenant l'ensemble des fonds et un cumul.

Un modèle d'états de synthèse figure dans le règlement, qui est conforme à l'article 1113-3 du règlement ANC n°2014-07 relatif au PCG selon lequel : « *les états de synthèse peuvent présenter une subdivision plus détaillées que celle prévues dans les modèles à condition d'en respecter la structure.*

De nouveaux postes peuvent être ajoutés dans la mesure où leur contenu n'est couvert par aucun poste figurant sur ces modèles. Peut ne pas être mentionné un poste du bilan, ou du hors-bilan, ou du compte de résultat qui ne comporte aucun montant, ni pour le présent exercice, ni pour l'exercice précédent. »

ALS établit une annexe aux comptes annuels conforme aux articles 1124-1 à 1124-61 du règlement ANC n°2014-07. De plus, comme pour toute société de financement, l'annexe aux comptes annuels comporte toutes les informations prévues aux articles 833-1 à 833-20 du règlement ANC n°2014-03 qui ne figureraient pas dans les informations exigées par le règlement ANC n°2014-07.

Ces annexes sont établies par fonds pour respecter l'obligation de comptabilité séparée prévue par article L313-19-2 du CCH et cumulé sur l'entité pour respecter l'unicité de la personne morale.

En outre, pour faire état de son obligation d'équité d'emploi des fonds de la PEEC (article L313-17-3 du CCH), ALS établit un document comprenant les opérations avec la clientèle figurant au bilan, hors bilan et compte de résultat ventilées entre les personnes morales appartenant au périmètre de consolidation d'Action Logement Groupe et les autres personnes morales. Ce document est inclus dans l'annexe aux comptes annuels.

Enfin le décret portant sur la gestion des fonds d'ALS prévoit d'une part un suivi comptable distinct au sein du fonds de garantie nécessitant la présentation d'un bilan et d'un compte de résultat dans l'annexe des comptes annuels pour le dispositif Garantie des risques locatifs prévu au g) de l'article L313-3 du CCH. D'autre part, le même décret sur les fonds indique que les activités au titre du service d'intérêt économique général font l'objet d'un suivi comptable distinct qui conduit à présenter un état des charges et produits pour ALS pour ces activités dans l'annexe des comptes annuels.

3.6 Politique nationale de la convention quinquennale entre l'Etat et ALG

L'article L313-3 du CCH prévoit que les ressources de la PEEC sont consacrées à des catégories d'emploi qui correspondent notamment :

« c) A des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

d) A la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine et du nouveau programme national de renouvellement urbain ;

e) A la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

f) A la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion dans le domaine du logement et de la politique de la ville menées par des organismes agréés par l'Etat ; »

De plus, cet article prévoit également :

« Les interventions mentionnées aux a à g peuvent prendre la forme de prêts, d'avances sur travaux, de prises de participation, d'octrois de garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'Etat ou à des associations agréées par l'Etat.

Les interventions au titre des catégories d'emplois visées aux b, c, d et e donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues par l'article L. 313-26[...]

Concernant les ressources de la participation des entreprises à l'effort de construction perçues par la société mentionnée à l'article L. 313-19 [ALS], la nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois ainsi que le montant maximal annuel de la fraction des ressources et le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés à l'article L. 313-17-1 sont fixés par convention conclue entre l'Etat et l'association mentionnée à l'article L. 313-18 [ALG]. Cette convention fixe les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires. Elle est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au Journal officiel. »

La convention quinquennale fixe donc d'une part les emplois du champ d'intervention propre d'Action Logement (aides aux personnes morales et aides aux personnes physiques) en déterminant une enveloppe minimale et une enveloppe maximale par dispositif et d'autre part les subventions annuelles correspondant aux emplois définis dans les alinéa c) à f) de l'article L313-3 du CCH à verser aux agences de l'Etat en charge de ces programmes (Agence nationale pour la rénovation urbaine - ANRU -, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - ANAH- et Agence nationale pour l'information sur le logement - ANIL).

Le CCH définit donc les subventions de la politique nationale comme un emploi de la PEEC qui peut faire l'objet d'une subvention, de prêts ou de prêts bonifiés accordés sur demande de l'agence à des tiers (un « équivalent » subvention est prévu dans la convention quinquennale). En contrepartie, des droits de réservation de logement peuvent être mis à disposition d'Action Logement.

Il s'agit d'une convention budgétaire, donnant lieu à avenant régulier, pouvant s'analyser en une convention à exécution successive. Selon cette analyse, les subventions annuelles sont comptabilisées annuellement en charge d'exploitation non bancaire. Le solde des subventions prévues dans la convention quinquennale aussi bien au titre de la politique nationale que des interventions propres d'Action Logement figurent en engagement de subvention à verser dans le hors bilan d'ALS.

3.7 Subventions versées à des personnes physiques ou des personnes morales

L'article L313-3 prévoit que les interventions d'Action Logement au titre de la PEEC peuvent revêtir la forme de subventions à des personnes physiques ou morales.

Pour les personnes physiques, l'octroi d'une subvention est un acte unilatéral d'ALS répondant à une demande de subvention pour aider à l'acquisition ou à l'amélioration d'un logement. Dès la notification d'octroi de subvention, ALS constate une dette à des personnes physiques en contrepartie de charges d'exploitation non bancaires.

Pour les personnes morales, l'octroi d'une subvention est matérialisé par une convention qui prévoit en contrepartie l'octroi de droits de réservations pourtant sur des logements locatifs. Dès la signature de la convention, ALS constate une dette à des personnes morales hors ou dans le groupe Action Logement en contrepartie de charges d'exploitation non bancaires.

3.8 Bonification de prêts dans le cadre du NPNRU

Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) prévoit qu'ALS distribue des prêts à taux d'intérêt réduit à la demande de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ces prêts sont des prêts d'une durée comprise de 25 ans à 50 ans avec des différés d'amortissement qui peuvent aller jusqu'à 25 ans. ALS bonifie le prêt sur ses propres ressources et, à ce titre, occupe une position singulière par rapport aux autres établissements bancaires qui bénéficient d'une subvention de l'Etat pour réaliser de telles opérations comme par exemple le prêt à taux zéro (PTZ). Il n'est pas prévu de comptabilisation spécifique pour ces opérations. Les produits d'intérêts, minorés par la bonification de taux, sont rattachés à chaque exercice dans les mêmes conditions qu'un prêt consenti à des conditions normales de marché.

4 Fonctionnement d'Action logement immobilier (ALI)

4.1 Règlement comptable applicable

ALI est une société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) qui détient des titres de participations dans des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et des sociétés immobilières investissant dans le logement intermédiaire. ALI applique le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général.

4.2 Opérations de dévolution

ALI reçoit de l'UESL une participation dans ADOMA (ex SONACOTRA) et les créances attachées destinées à être capitalisées. Cette opération est effectuée à titre gratuit et à la valeur nette comptable. En contrepartie des titres de participation et des créances, ALI reçoit également un montant équivalent de réserves prélevé sur les réserves du fonds d'interventions sociales.

ALI reçoit des 20 CIL dissous les titres de participations détenus et les créances associées destinées à être capitalisées. Cette opération est également effectuée à titre gratuit et à la valeur nette comptable. En contrepartie des titres de participations et des créances associées destinées à être capitalisées, ALI reçoit également un montant équivalent de réserves issues des fonds PEEC, PEAEC et PSEEC selon l'origine des titres de participation.

5 Consolidation

5.1 ALG

ALG détient 100% du capital des deux SASU, ALS et ALI. L'article L313-18-5 introduit par l'ordonnance de n°2016-1408 indique qu'ALG établit et publie des comptes consolidés chaque année à la diligence du conseil d'administration.

Le même article définit le périmètre de consolidation d'ALG :

- les organismes mentionnés à l'article L313-17-1 soit ALS et ALI ;
- les entreprises, filiales ou participations contrôlées de manière exclusive ou conjointe au sens de l'article L233-16 du Code de commerce par les mêmes organismes mentionnés (ALG, ALS et ALI) ou sur lesquels ces organismes exercent une influence notable au sens de l'article L233-17-2 du Code de commerce.

ALG établit ses comptes consolidés conformément aux dispositions du règlement CRC n°99-02 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

5.2 ALS

ALS détient des participations dans des sociétés de conseils immobiliers. En vertu de l'article L313-18-5 du CCH, ALS doit établir des comptes consolidés, les dispositions de l'article L233-17¹ du Code de commerce ne s'appliquant pas. S'agissant d'une société de financement, ALS établit des comptes consolidés conformément aux dispositions du règlement CRC n°99-07 relatifs aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire.

¹ Par dérogation aux dispositions de l'article L. 233-16, les sociétés mentionnées audit article sont exemptées, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe : 1° Lorsqu'elles sont elles-mêmes sous le contrôle d'une entreprise qui les inclut dans ses comptes consolidés et publiés

5.3 ALI

De même que pour ALS, l'article L313-18-5 du CCH prévoit que les dispositions de l'article L23317⁽¹⁾ du Code de commerce ne sont pas applicables à ALI. En conséquence, ALI établit et publie des comptes consolidés comprenant les entreprises, filiales ou participations contrôlées de manière exclusive ou conjointe ou sur lesquelles elle exerce une influence notable au sens de l'article L233-17-2 du Code de commerce. ALI, société commerciale, établit ses comptes consolidés conformément aux dispositions du règlement CRC n°99-02 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

L'objet social d'ALI est principalement d'acquérir, détenir, gérer et céder des titres d'entreprises sociales pour l'habitat (ESH) comme le prévoit le 1° de l'article L313-20-1 du CCH. L'essentiel des actifs figurant au bilan consolidé est détenu par ses participations dans des ESH représentant 25% du parc HLM français. Les autres participations portent sur des sociétés dont l'objet principal est d'acquérir des biens immobiliers avec pour finalité la production de logements.

Dès lors, au vu de son objet social et du caractère significatif de l'activité de « logement social », ALI consolide les ESH sur lesquelles elle exerce un contrôle ou une influence notable. Une information sectorielle appropriée est donnée dans l'annexe.

5.4 Première consolidation

La consolidation du groupe Action Logement est la première consolidation d'un groupe préexistant issu du regroupement de 109 CIL en 22 CIL entre 2009 et 2012 puis de la dissolution partage de 20 CIL entre ALS et ALI au 31/12/ 2016.

Dans la mesure où il est impossible de retraiter rétroactivement toutes les opérations d'acquisition-cession qui ont été réalisées antérieurement au premier exercice de consolidation, ALG, ALS et ALI utilisent la dérogation prévue à la section V du règlement CRC n°99-02 de ne pas retraiter l'ensemble des opérations de cette nature antérieures à la première consolidation.

Dans ce cas, la différence entre la valeur comptable des titres détenus par la consolidante et la part des capitaux propres de l'entreprise consolidée est portée au passif du premier bilan consolidé dans les réserves consolidées. Une information sur le traitement retenu figure dans l'annexe des premiers comptes consolidés et des suivants.

De même, dans la mesure où les opérations d'acquisition-cession qui ont été réalisées antérieurement au premier exercice de consolidation ont été comptabilisées à la valeur nette comptable, ALG, ALI et ALS comptabilisent les actifs et les passifs nets des sociétés consolidées à la valeur nette comptable.

Concernant la présentation des états de synthèse consolidés, le règlement CRC n°99-02 prévoit :
« *Les documents de synthèse consolidés comprennent obligatoirement le bilan, le compte de résultat et une annexe qui forment un tout indissociable et doivent être présentés sous une forme comparative avec l'exercice précédent.* »

Le règlement CRC n°99-07 prévoit pour sa part :

« *Lors de la présentation des premiers comptes consolidés établis conformément aux dispositions du présent texte, les établissements joignent au rapport sur la gestion du groupe et en annexe les explications nécessaires pour rendre compte des modifications apportées aux postes des comptes consolidés de l'exercice précédent afin de les rendre comparables avec ceux de l'exercice clos* ».

Compte tenu de la dispense d'établir des comptes consolidés au titre de l'exercice 2017 prévue dans l'ordonnance n°2016-1408, les premiers comptes consolidés établis par ALG, ALS et ALI comportent des états de synthèse avec un comparatif complet avec l'exercice 2017.

6 Première application

Le règlement est applicable à compter de l'exercice ouvert à sa date de publication. Concernant les comptes consolidés, ALG, ALS et ALI établissent et publient des comptes consolidés à compter des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2018 conformément aux dispositions de l'alinéa VIII de l'article 6 de l'ordonnance n°2016-1408.

©Autorité des normes comptables, juillet 2017