



2005 - 2015 : 10 ans de pratique de la réforme sur les actifs

Habitat social



Janvier 2016

kpmg.fr

Sommaire

Édito	3
1 Méthodologie et présentation de l'échantillon	4
2 Réforme sur les actifs : mise en place et opinion	6
3 La Provision pour Gros Entretien (PGE) : pratiques et prospective	8
4 Le patrimoine locatif	12
5 Conclusion	18
Références	19
Remerciements	19
KPMG en un regard	20
KPMG et l'Habitat social	20



Édito

En 2005, la standardisation de la présentation des données comptables par l'édiction des normes internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) a donné lieu à une modification des normes comptables applicables en France. L'objectif était d'afficher une « juste valeur » dans les bilans. Dans ce contexte réglementaire, un avenant aux instructions comptables a décliné spécifiquement les normes applicables aux actifs immobiliers des organismes de logement social. Cet avenant s'est notamment appuyé sur une étude et des préconisations du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) fondées sur l'observation du patrimoine des bailleurs sociaux.

En 2005, un des principaux enjeux de la réforme des actifs dans l'habitat social était de permettre aux bailleurs sociaux d'avoir une vision économique et dynamique de leur patrimoine immobilier. Sur ce point, il n'est pas prématuré de dire que cette réforme a favorisé une certaine transversalité au sein des organismes de logement social en incitant à une collaboration accrue entre services comptables et services techniques.

La réforme de 2005 s'inscrit dans un contexte marqué par des ambitions fortes et exigeantes en matière de production et de réhabilitation du parc HLM : l'habitat social est depuis une décennie au cœur des préoccupations des politiques nationales, qui incitent les bailleurs sociaux à produire toujours davantage et à rénover leur parc, que ce soit dans le cadre de mises aux normes mais également en vue de favoriser l'impact environnemental par les économies d'énergie. Les montants investis sont considérables et ne cessent de progresser.

Dix ans après la mise en œuvre de cette réforme, nous souhaitons faire un point d'étape afin de prendre un peu de recul sur les pratiques des acteurs.

Plusieurs constats réalisés grâce à la présence de KPMG auprès des bailleurs, nous ont guidés pour mener cette étude.

L'observation de certaines difficultés de mise en œuvre ou distorsions des pratiques nous ont interpellés :

- Pourquoi ces distorsions existent-elles et comment les expliquer ?
- Les objectifs fixés par la réforme sont-ils atteints ? Si celle-ci est parfois vue comme un facteur de complexité, permet-elle ce surplus de valeur attendu ?

À l'aube de la mise en pratique d'une nouvelle modification des règlements comptables¹, ce sont ces points que nous avons souhaité aborder à travers la photographie que nous vous proposons de découvrir au cours de cette étude.

Michèle Vigel,
Associée KPMG, Directeur adjoint Région Paris et Centre

et **Sébastien Clouet,**
Directeur de mission KPMG

Responsables nationaux Habitat social

1 - Règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

1 Méthodologie et présentation de l'échantillon

1.1 Méthodologie de l'étude

D'avril à juin 2015, l'étude a été menée auprès de bailleurs sociaux représentant environ 13 %² du parc de l'habitat social français, soit près de 600 000 logements.

Elle a été réalisée par questionnaire électronique ou entretien téléphonique, administrés aux organismes choisis, par les collaborateurs KPMG spécialistes de l'habitat social.

Le choix de ces organismes s'est notamment opéré par leur localisation, leur statut juridique et la taille de leur patrimoine.

1.2 Caractéristiques des répondants

La quasi-totalité des régions françaises est représentée dans cette étude.

Il y a, parmi les répondants, à la fois des clients du cabinet KPMG (75 %) et des non-clients.

Les tailles et statuts différents des organismes interrogés permettent la variété des profils et une photographie la plus large possible de la pratique de la réforme des actifs dans l'habitat social.

Parmi les OPH (Offices Publics de l'Habitat), le régime comptable le plus représenté est celui de la comptabilité commerciale (82 %). La présence d'OPH en comptabilité publique présente un intérêt pour apprécier les éventuels impacts sur la pratique du sujet étudié.



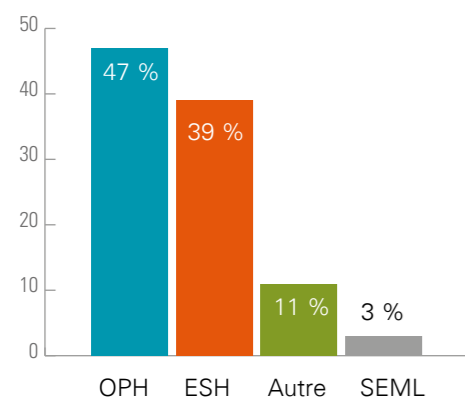
Selon le Pacte d'objectifs et de moyens 2013³, le Gouvernement souhaitait la réalisation de 150 000 nouveaux logements sociaux par an, soit un taux de croissance autour de 18 %.

Aujourd'hui, le constat est d'environ 100 000 à 120 000 nouveaux logements sociaux réalisés par an et c'est bien autour de cet objectif que se situe le taux de croissance des organismes interrogés dans cette étude.

Forte de ces objectifs ambitieux, la période 2005-2015 a connu une importante croissance de la construction de logements sociaux.

La réforme a donc eu lieu à un moment de développement majeur du patrimoine et les gros volumes à traiter ont eu des conséquences considérables au niveau de la mobilisation des équipes des organismes.

Répartition des statuts juridiques des répondants (%)



OPH : Office Public de l'Habitat
ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat
SEML : Société d'Économie Mixte Locale

2 - « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2015 », Chiffres & statistiques n° 696 - novembre 2015

3 - Pacte d'objectifs et de moyens entre l'Etat et le mouvement HLM, pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement 2013/2015, Juillet 2013, Union sociale pour l'habitat



2 Réforme sur les actifs : mise en place et opinion

La réforme de 2005 a porté essentiellement sur la comptabilisation du patrimoine des bailleurs sociaux ayant permis notamment d'identifier des composants et leurs durées de vie, en fonction de recommandation du CSTB.

Les instructions comptables, concernant tous les organismes de logement social, en fonction de leur forme juridique, ont intégré les éléments de la réforme de manière quasi homogène.

Ces instructions ont également intégré la Provision pour Gros Entretien (PGE) en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR). La PGE nécessite notamment d'être dotée en relation avec le plan pluriannuel d'entretien arrêté par l'organisme.

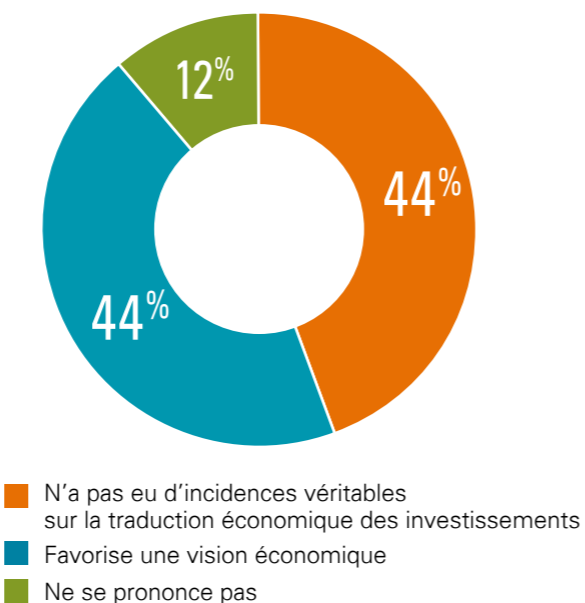
Les répondants sont partagés sur les impacts de la réforme des actifs.

44 % des répondants pensent que la réforme sur les actifs, telle que menée au sein des organismes d'habitat social et reprise dans les instructions comptables, favorise une vision économique.

La même proportion de 44 % pense que celle-ci n'a pas eu d'incidence véritable sur la traduction économique des investissements.

C'est donc un constat mitigé, 10 ans après la mise en place de la réforme.

Conséquences de la réforme sur les actifs



Lors de sa mise en œuvre, les nouvelles règles pouvaient être appliquées de façon prospective ou rétrospective. Une grande majorité des bailleurs (78 %) a utilisé la méthode rétrospective.

Pour 75 % des organismes répondants, les réhabilitations d'avant 2005 n'ont pas été retraitées dans les composants d'origine. Elles ont été maintenues sans décomposition et sorties de l'actif lors de leur complet amortissement.

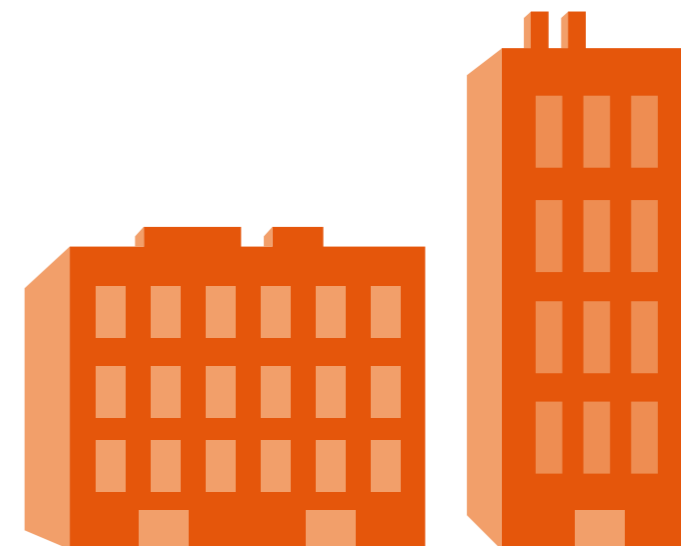


Actuellement, les outils d'analyse financière utilisés par les acteurs du secteur et leurs partenaires sont bâtis sur la notion d'amortissement financier et visent à mesurer l'autofinancement généré par l'exploitation du parc. La notion d'amortissement technique demeure peu intégrée dans l'analyse et les comparaisons, ce qui limite les enjeux de cette réforme à des préoccupations d'ordre « comptable ».



Je n'ai pas de retour des partenaires financiers sur l'apport de cette réforme. J'ai des doutes. En effet, les partenaires financiers des organismes axent leurs analyses sur l'autofinancement, l'endettement et le potentiel financier et en aucun cas sur les actifs immobiliers des organismes. La réforme n'a pas fait évoluer la méthodologie en matière d'analyse financière. Celle-ci n'intègre pas la valorisation des actifs.

Directeur des affaires financières d'une ESH
du groupe Action Logement – 30 000 logements



3 La Provision pour Gros Entretien (PGE) : pratiques et prospective

3.1 Qu'est-ce que la PGE ?

La Provision pour Gros Entretien (PGE) est obligatoire sauf si l'un des composants est identifié comme un composant de « Gros entretien » selon la Circulaire n° 2005-66 du 25 novembre 2005⁴.

La PGE succède à la Provision pour Grosses Réparations (PGR) forfaitaire de 0,6 % des actifs de plus de 5 ans.

En se voulant désormais la traduction comptable d'un plan pluriannuel de gros entretien (à horizon pouvant aller de 2 à 5 ans), elle prend une dimension « stratégique » qui conduit les services comptables et financiers à se rapprocher des services techniques de l'organisme, chargés de mettre en œuvre, ensemble, le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP).

En 2013, selon le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, la PGE médiane était de 450 euros par logement⁵.

Quasiment tous les répondants ont constitué une Provision pour Gros Entretien (94 %).

Pour ceux-là, l'horizon de la provision est majoritairement à 3 ans (56 %) et intègre la totalité des dépenses prévisionnelles (69 %).

Ces répondants ont prévu un plan pluriannuel d'entretien sur lequel repose cette PGE (91 %).

Pour la majorité d'entre eux, sa définition s'est faite par immeuble et par nature de travaux (72 %).

En termes d'organisation, la PGE est gérée par la direction du patrimoine et le service de maintenance en majorité (79 %) au sein des bailleurs.

En termes de pratique, la fréquence des travaux est révisée annuellement (76 %).

En moyenne, les 2 principales natures de dépenses intégrées dans la PGE sont :

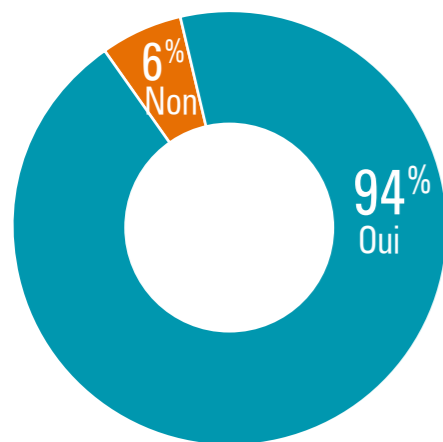
- Peinture façades, traitement, nettoyage à 24 %,
- Peinture parties communes à 19 %.

22 % déclarent utiliser d'autres natures de dépenses que celles précisément listées dans l'instruction comptable.

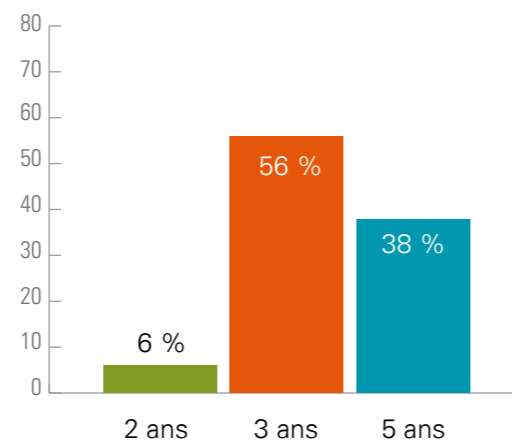


Cette dernière information renforce l'idée d'un besoin de redéfinition des natures de dépenses afin de correspondre au mieux à la réalité et aux besoins des bailleurs.

Avez-vous constitué une PGE ?



Horizon de la PGE (en %)



Focus nouveau règlement 2015

En ce qui concerne les deux principales natures de dépenses intégrées à la PGE par les organismes de logement social qui nous ont répondu, le nouveau règlement ANC (Autorité des Normes Comptables)⁶ les prévoit comme :

« Travaux présumés dans le champ de la provision pour gros entretien :

- ravalement de façade, sans amélioration (nettoyage et peinture) ;
- peinture et sols des parties communes (halls, cages d'escaliers, parkings...). »

En revanche, attention il n'y a plus de dérogation en particulier pour :

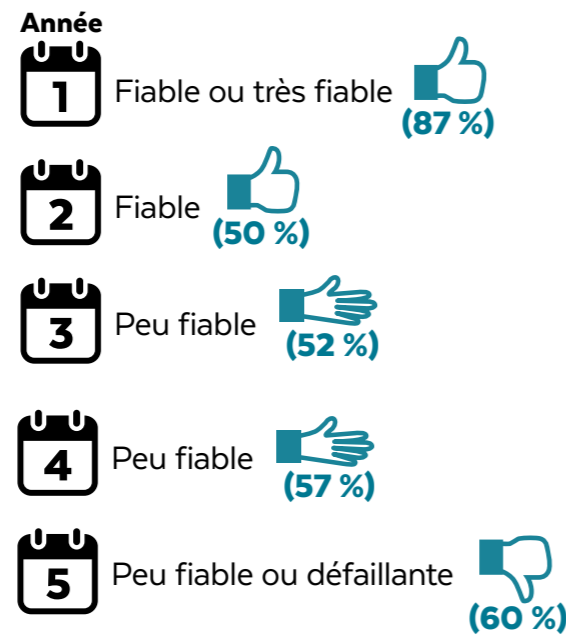
- « la réfection isolée des convecteurs de chauffage individuel (sans amélioration) suite au départ du locataire ou suite à incident ;
- les travaux de remise en état engagés à la suite du départ d'un locataire, car l'événement déclencheur des travaux (le départ du locataire) n'est généralement pas prévisible dans une perspective pluriannuelle [...] » ce qui les positionne dorénavant comme des travaux présumés non provisionnables.

4 - Circulaire DGCP/5C/DGUHC2005 UHC/OC2 no 2005-66 du 25 novembre 2005 relative à la mise en œuvre de la réforme comptable sur les actifs et les passifs et à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux OPHLM et OPAC à comptabilité publique à compter du 1^{er} janvier 2006

5 - Les organismes du logement social – chiffres clés 2013 (Publication 29 juin 2015), page 36, Ministère du logement

6 - Règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

3.2 La fiabilité de la PGE



Globalement, l'objectif initial d'un bénéfice opérationnel par cette réforme est atteint. En effet, l'opportunité, créée par la réforme, d'une collaboration entre services, a souvent été saisie.

En revanche, on constate des applications très contrastées. Des règles de constitution et de suivi de la PGE souvent très liées au niveau d'appropriation, par les équipes opérationnelles du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP).

Certains organismes ont su décliner le volet « Travaux » de leur PSP dans un outil logiciel de Gestion Technique de Patrimoine qui permet à la Direction du Patrimoine de traduire, dans des éléments chiffrés, sa projection de dépenses de gros entretien et à la Direction Financière de suivre leur réalisation effective, au niveau d'analyse exigé par l'instruction comptable (par immeuble et par nature de travaux).

Certaines directions financières ont dû construire, souvent pour remplir leur obligation de constitution d'une PGE, une prévision avec l'aide des services techniques mais parfois déconnectée de la réalité. Dans ce cas, le suivi et l'actualisation de la PGE sont au fil du temps devenus difficiles voire impossibles.

La qualité d'une PGE dépend essentiellement de l'organisation et des outils prospectifs et de suivi mis en place.

L'analyse des pratiques de PGE ne permet pas de comparaison par modélisation des organismes tant les mises en œuvre sont diverses.



La PGE constitue une vraie difficulté. La méconnaissance du patrimoine, des équipements et de leur état ne permet pas aux techniciens de se projeter facilement en matière de besoins de travaux. Il est encore plus difficile d'estimer à 3 ans la répartition Gros Entretien et réhabilitation.

Directeur des Affaires financières d'un OPH Est – 11 000 logements

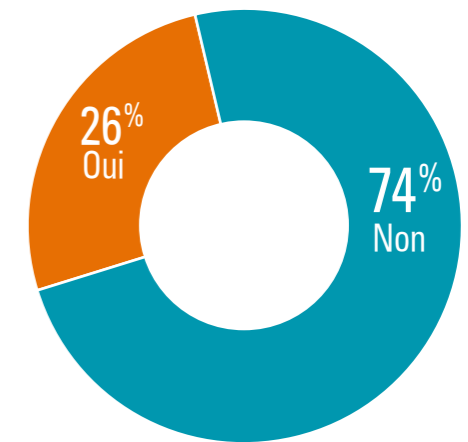
Sous un angle purement financier, la PGE ne présente aucun intérêt. Elle se justifie par un principe de prudence comptable. Elle ne peut trouver de sens que dans son adossement à un plan pluriannuel de travaux. Devant la difficulté de concilier la gestion technique du patrimoine avec les besoins de suivi de cette provision, la PGE est restée un exercice comptable de fin d'année, « pilotée », pour ne pas faire varier le résultat de façon significative d'une année sur l'autre.

Directeur des Affaires financières d'une ESH filiale d'un groupe Action Logement – 12 000 logements

3.3 L'avenir de la PGE

Depuis la mise en place de la réforme, les organismes répondants n'ont majoritairement (74 %) pas envisagé de faire évoluer leur méthode à savoir constater le gros entretien à l'actif en tant que composant.

Évolution de la méthode



On essaie de se conformer le plus possible aux règles qui ont des exigences fortes, en « enquinant » le moins possible les services techniques au quotidien. Nous les sollicitons trois fois par an, à l'occasion du budget, de l'atterrissage et de la clôture des comptes. Nous essayons de contenir cette PGE dans un tunnel pour éviter les « effets yoyo ». Nous y sommes parvenus jusque-là. Nous allons voir quel peut-être l'impact des dispositions relatives à la PGE dans la nouvelle instruction comptable de 2015.

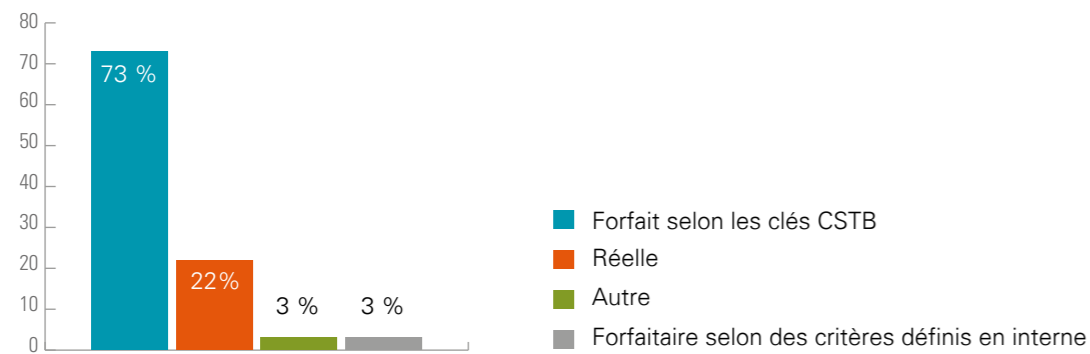
Directeur des Affaires financières d'une ESH du groupe Action Logement – 30 000 logements

4 Le patrimoine locatif

4.1 La décomposition des actifs

La méthode la plus utilisée pour décomposer les actifs locatifs est la méthode forfaitaire selon les clés CSTB (73 %).

Méthode de décomposition utilisée (en %)



En moyenne, ce sont 9 composants (majoritairement CSTB, à 92 %) qui sont utilisés. Parmi ceux-là, quatre sont les composants CSTB⁷ principaux utilisés par tous, le cinquième (ravalement avec amélioration) et les trois composants CSTB supplémentaires sont un peu moins utilisés.

69 % des répondants pensent que les clés CSTB sont toujours d'actualité dans les productions actuelles.

Les répondants pensent que la multiplication des composants contribue à l'amélioration de la mesure des avantages économiques (et donc de l'évaluation

de l'amortissement) mais sont conscients qu'elle est contraignante et alourdit le suivi.

Pour 69 % des répondants, la méthode de décomposition des actifs locatifs n'a pas évolué depuis la mise en place de la réforme.

Avant 2005, comme aujourd'hui, c'est la méthode forfaitaire selon les clés CSTB qui est appliquée.

Pour les organismes qui ont fait évoluer leur méthode de décomposition, il s'agit toujours des mêmes composants mais ce sont les clés de répartition qui diffèrent.



Dans le cadre de la réforme, le CSTB a été sollicité pour proposer une identification des composants d'un immeuble locatif et leurs différentes durées de vie. L'observation du CSTB a porté sur des immeubles et procédés de construction antérieurs à la réforme.

Pour la majorité des organismes, les recommandations du CSTB de 2005 ont été suivies tant sur le nombre et la nature des composants proposés que sur les clés de répartition utilisées.

Pour une minorité, dans le souci de donner une meilleure image économique, la méthode de décomposition réelle sur la base des lots des marchés a été appliquée pour la production nouvelle.

Dans certains cas, la durée de vie des composants a été adaptée à la fréquence observée de renouvellement des composants.

La multiplication souhaitée des composants répond à la nécessaire adaptation aux évolutions technologiques.

La vision forfaitaire majoritairement appliquée par les organismes pourrait ne plus être en phase avec l'objectif de la réforme.



10 ans après, je ne crois pas que cette réforme ait apporté un avantage particulier sauf peut-être sur la durée de vie réelle des composants qui a permis plus de « justesse » par rapport à la pratique antérieure d'amortissements homogènes sur 50 ans.

[...] Si les nouvelles règles ont incité à la réflexion sur l'adaptation des durées d'amortissement, le rapport entre coût de gestion des composants par les services des organismes et l'apport en terme de lecture et d'exploitation des données en terme d'analyse pose question.

Directeur des Affaires financières d'un OPH Est – 11000 logements – zone détendue

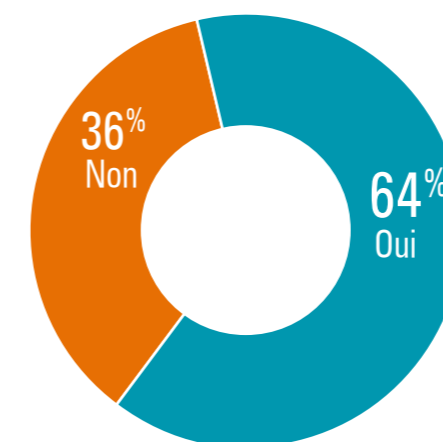
L'avantage des clés CSTB, c'est qu'elles sont simples et permettent d'appliquer la permanence des méthodes (ce qui favorise l'homogénéité). Nous ne pratiquons jamais au coût réel.

Directeur des Affaires financières d'un bailleur social en Normandie – 10 000 logements

4.2 Valorisation des composants

Les composants sont majoritairement valorisés de manière forfaitaire (64 %) et sur la base des clés CSTB.

Valorisation forfaitaire des composants



Les coûts de production internes sont le plus souvent valorisés et inclus dans les composants (78 %), majoritairement selon un pourcentage forfaitaire (73 %).



Le pourcentage utilisé devrait être mis régulièrement en rapport avec le niveau des moyens alloués afin de confirmer sa cohérence.

7 - Circulaire DGCP/5C/DGUHC2005 UHC/OC2 no 2005-66 du 25 novembre 2005 relative à la mise en œuvre de la réforme comptable sur les actifs et les passifs et à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux OPHLM et OPAC à comptabilité publique à compter du 1^{er} janvier 2006

Pour la plupart des répondants (64 %), les coûts financiers durant la période de production ne sont pas valorisés et inclus dans les composants.

Là aussi, on peut parler d'une stabilité des pratiques car depuis la réforme, il n'y a pas eu d'évolution de la méthode (89 %).



Un des objectifs de la réforme, celui de s'approcher de la « juste valeur », n'est pas atteint.

Plusieurs constats : si la juste valeur est la valeur de marché, les plus-values systématiquement constatées lors de la cession de logements HLM, vendus à la valeur des Domaines, démontrent bien que le patrimoine inscrit à l'actif des bailleurs sociaux est globalement sous-évalué.

Dix ans après l'application des nouvelles règles comptables qui ont du sens, force est de constater qu'il est encore trop tôt pour observer une dynamique de gestion patrimoniale. Sur des cycles d'investissements immobiliers d'une durée de 40 ans, il faudra encore du temps pour impacter les actifs des bailleurs sociaux dans leur globalité.

Directeur des Affaires financières d'une ESH filiale
d'un groupe Action Logement – 12 000 logements

Avant la réforme, nous ne sortions jamais de composants et les valeurs brutes des immeubles ne cessaient de croître sans vraiment de fondement économique, réel. Donc en soit, la réforme a été légitime et permet d'intégrer dans le raisonnement des durées économiques, même si l'identification des composants nous amène à des calculs d'apothicaire.

Ce qui prime, c'est la valeur nette comptable (VNC) qui reste difficile à confronter à la valeur réelle. De ce fait, il convient de centrer la question de la manière suivante : est-ce que mon bien vieillit bien ou pas ?

Directeur des Affaires financières d'un bailleur social en Normandie – 10 000 logements

4.3 Renouvellement des composants avec remplacement

La valeur de l'élément remplacé est identifiée selon la valeur déflatée. Cette méthode est appliquée de manière systématique par la quasi-totalité des répondants (83 %).



Le calcul de la valeur déflatée du composant sorti, pratiqué lors du renouvellement des composants correspond à une formule mathématique. Mais son application ne prend pas en compte certains paramètres de production comme les coûts de dépose, les matériaux ou les innovations technologiques qui ont évolué depuis la fabrication du composant initial.

Le risque de la pratique de la valeur déflatée est de calculer et de « sortir » une valeur supérieure à celle inscrite initialement à l'actif.

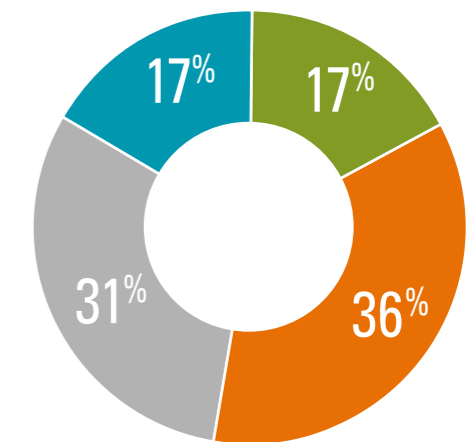
Utiliser la méthode réelle ne semblerait malheureusement pas plus efficace car il est souvent impossible de retrouver la valeur d'origine du composant.



67%

des répondants
n'anticipent pas de
difficultés particulières en
matière d'évaluation des
composants remplacés

Constat de la valeur nette comptable non amortie à la sortie de composants



■ Systématiquement
■ Souvent
■ Parfois
■ Rarement

Lorsque des composants sont sortis, des Valeurs Nettes Comptables (VNC) non amorties sont fréquemment constatées (84 % en cumulé). Cette situation peut révéler une inadéquation des durées d'amortissement retenues par rapport à la réalité de la fréquence de renouvellement des composants.



Les remplacements se font sur la base d'une mécanique arithmétique qui aboutit à de nombreuses approximations, en perdant de vue, me semble-t-il, la réalité économique.

Directeur des Affaires financières d'une ESH du groupe Action Logement – 30 000 logements



Les composants CSTB sont listés de manière relativement générale.

L'appréhension des renouvellements est rendue difficile par le cumul des approximations proposées dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme notamment sur les durées d'amortissement ou les valorisations des composants.

Les constats mécaniques donnent des pourcentages, non une réalité.

La valeur réelle devrait pouvoir être prouvée et non extrapolée (valeur déflatée).

Une partie des VNC non amorties est liée à la création de nouveaux composants dont la valeur déflatée est prélevée sur le composant « structure ». Une décomposition plus détaillée pourrait peut-être permettre de limiter l'impact de ce phénomène mais cela ajouterait certainement un degré de complexification supplémentaire. L'importance de l'existence d'une valeur nette comptable lors de la sortie peut également résulter de durée d'amortissement inappropriée aux usages de remplacement de l'organisme.

4.4 Durée d'amortissement

Les durées d'amortissement préconisées par le CSTB sont utilisées par quasiment tous les répondants (97 %).

Aucun d'entre eux ne révisé régulièrement ces durées.

Les différences de durée d'amortissement dépendent de l'emplacement du bâtiment et également du caractère individuel ou collectif du logement.

58 % des répondants ont mis en place une application unique, sans différenciation.

Néanmoins, plus de 40 % ont une approche différenciée selon qu'il s'agit d'un logement social individuel ou collectif.

Très peu ont mis en place des critères d'ancienneté ou techniques.

Les durées d'amortissement se situent entre 5 et 10 ans.

Il y a peu d'écart entre les durées mises en place effectivement et les durées préconisées par le CSTB.



58%

des répondants ont mis en place une application unique, sans différenciation

4.5 Distinction charges / immobilisations

Pour ceux qui ont défini un seuil, il est en majorité inférieur à 10 000 euros (81 %).

Parmi les autres critères utilisés pour apprécier le caractère immobilisable d'une dépense, c'est la nature des travaux qui est le plus cité.



56%

n'ont pas défini de seuil en-deçà duquel la dépense est traitée comme une charge



L'enjeu de la réforme de 2005 était de définir une méthodologie afin de permettre la distinction entre charges et immobilisations. La notion de seuil n'apparaissait pas. Seule la nature des dépenses était prise en compte dans cette approche.

En pratique les organismes de grande taille ont mis en place un seuil par simplification.

4.6 Subvention d'investissement



Focus nouveau règlement 2015

Le nouveau règlement introduit le caractère significatif ou non pour la ventilation ou non des subventions liées aux subventions d'investissement :

« [...] Les immeubles faisant l'objet d'une décomposition par composants, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants, sauf si elles ne sont pas significatives. Si leur montant n'est pas significatif ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions sont amorties et reprises au même rythme que l'amortissement du composant structure. [...] »⁸



58%

des répondants constatent la reprise des subventions d'investissement au rythme du composant structure

5 Conclusion

Dix ans de pratique de la réforme des actifs permettent un recul objectif à travers les retours d'expérience des différents acteurs du logement social. Le bilan est partagé entre des avancées notamment organisationnelles et des difficultés ou des freins rencontrés dans son application. Certains observent une meilleure communication et un décloisonnement entre les services financiers et techniques mais pensent que ce décloisonnement pourrait encore aller plus loin. D'autres distinguent un encouragement à la démarche budgétaire de la planification des travaux.

Mais finalement, nombreux sont ceux qui constatent que l'objectif souhaité par cette réforme n'est pas réellement atteint. Cela est dû notamment au fait que l'analyse financière des bailleurs sociaux est basée, essentiellement, sur de l'amortissement financier au lieu de l'amortissement technique. En se positionnant sur une approche purement comptable, cette réforme des actifs n'a pas eu l'impact « vision économique » attendue.

Un nouveau règlement est applicable depuis le 1^{er} janvier 2016. Celui-ci va plus loin dans la précision, notamment sur les composants et les modalités de calcul de la PGE. L'objectif exprimé est la poursuite de l'homogénéisation des pratiques. Rendez-vous dans 10 ans ?



Références

- *Pacte d'objectifs et de moyens entre l'Etat et le mouvement HLM, pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement 2013/2015*, Juillet 2013, Union sociale pour l'habitat
- Circulaire DGCP/5C/DGUHC/OC2 no 2005-66 du 25 novembre 2005 relative à la mise en œuvre de la réforme comptable sur les actifs et les passifs et à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux OPHLM et OPAC à comptabilité publique à compter du 1er janvier 2006
- Circulaire DGCP/5C/DGUHC/OC2/2005/UHC/OC2 no 2005-87 du 28 décembre 2005 relative à la mise en œuvre de la réforme comptable sur les actifs et les passifs applicable à compter de l'exercice 2005 aux OPHLM et OPAC à comptabilité publique
- *Les organismes du logement social – chiffres clés 2013*, 29 juin 2015

Remerciements

Cette étude a été conduite par KPMG sous la direction de Bernard Bazillon, Associé, Directeur National Économie Sociale et Solidaire et Michèle Vigel, Associée, Directeur adjoint Région Paris et Centre et coordonnée par Irène Scolan, Directrice Nationale adjointe Économie Sociale et Solidaire et Sébastien Clouet, Directeur de mission, avec la collaboration de Frédérique Céleste, Sylvie Merle, Sarah Dignonnet et Sedera Ranaivoarinosy.

Nous remercions les professionnels KPMG qui ont permis le recueil des données et des témoignages auprès des acteurs du logement social.

Nous sommes également particulièrement reconnaissants aux bailleurs sociaux qui ont accepté de répondre à notre enquête statistique ainsi qu'aux acteurs et observateurs du secteur du logement social qui ont accepté de la compléter à travers leurs témoignages et éclairages.

KPMG en un regard

KPMG, leader de l'audit, du conseil et de l'expertise comptable en France

KPMG accompagne les sociétés cotées et groupes internationaux dans le cadre de missions d'audit, de conseil financier (acquisitions cessions, introduction en bourse...) et de conseil en management.

Le cabinet intervient auprès des PME, ETI, groupes familiaux, TPE, artisans, commerçants et professions libérales pour les accompagner à chaque étape de leur développement : expertise comptable, certification des

comptes, aide à la création, évaluation, gestion sociale, transmission, conseil patrimonial, juridique et fiscal...

KPMG apporte également son expertise aux acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire et au Secteur Public Local, à l'Etat et aux collectivités territoriales sur des sujets aussi variés que l'information financière, la gouvernance, l'évaluation, le pilotage, le contrôle interne ou externe...

Chiffres clés

 **8 300**
professionnels

238 bureaux
en France



KPMG en France compte plus de **70 000** clients parmi lesquels :

 **200**
sociétés cotées ou faisant
appel public à l'épargne

6 000 
références dans les
collectivités publiques

KPMG et l'Habitat social

KPMG compte plus de 100 professionnels dédiés au secteur de l'Habitat social qui ont acquis, par leurs missions d'audit ou de conseil, une connaissance solide et approfondie des enjeux des acteurs du secteur.

KPMG accompagne les acteurs du logement social sur des questions stratégiques et opérationnelles.



Contacts

Direction Nationale Économie Sociale et Solidaire

Tour Eçho
2 avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 68 94 59
E-mail : ecosociale@kpmg.fr

Michèle Vigel

Responsable nationale
Urbanisme et Habitat social
Tél. : 01 55 68 20 04
E-mail : mvigel@kpmg.fr

Sébastien Clouet

Responsable national
Urbanisme et Habitat social
Tél. : 02 14 37 55 00
E-mail : sclouet@kpmg.fr

kpmg.fr