



Les conséquences juridiques de l'avis du Conseil National de la Comptabilité du 23 juin 2004 sur les relations des organismes d'Hlm avec les gestionnaires de logements-foyers

L'avis du conseil national de la comptabilité du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composant et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social détermine de nouvelles règles comptables s'appliquant aux grosses réparations et au gros entretien.

Cette réforme comptable a un impact sur la convention de location qui lie les organismes de logement social aux gestionnaires de logements-foyers puisque l'un des objets de cette convention est précisément de définir la répartition des responsabilités en matière de grosses réparations et de gros entretien.

La présente a pour vocation d'aider les organismes, dans un souci d'équilibre de la relation avec les gestionnaires, à appliquer cette réforme comptable aux logements-foyers.

Les définitions juridique et comptable des grosses réparations

1. Sur le **plan du droit civil**, la notion de grosses réparations :
 - ⇒ Est strictement définie à l'article 606 du code civil : Aux termes de cet article « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien »... et fait l'objet d'une jurisprudence aussi abondante que restrictive sur la notion de grosses réparations.
 - ⇒ Les grosses réparations sont traditionnellement à la charge du propriétaire.
 - ⇒ Elles correspondent le plus souvent à l'engagement contractuel du gestionnaire du logement-foyer de payer dans la redevance versée au propriétaire, un montant qui atteint progressivement 1 % du prix de revient du logement-foyer la huitième année.
2. **Les instructions comptables** actuellement en vigueur (jusqu'au 31/12/2004) permettent de comptabiliser les dépenses d'entretien non courant dans les comptes
 - 1) grosses réparations,
 - 2) gros entretien,

La provision pour grosses réparations est donc reprise au fur et à mesure de l'engagement de ces dépenses.

A partir du 1^{er} janvier 2005, le compte de grosses réparations est redistribué en deux catégories :

- 1) des dépenses de gros entretien. Ces dépenses peuvent faire l'objet d'une provision assise sur un plan d'entretien pluriannuel (3 à 5 ans)
- 2) des remplacements de composants comptabilisés en immobilisations (immobilisations à l'actif avec plan d'amortissement du nouveau composant et sortie de l'actif du composant remplacé)



La notion juridique de grosses réparations ne correspond donc pas à la définition comptable. Par contre, elle est utilisée dans les conventions de location propriétaire gestionnaire. La réforme comptable ne remet pas en cause, au plan juridique, ces conventions.

Contenu des engagements juridiques réciproques bailleurs/gestionnaires de foyers en matière de travaux et en matière de grosses réparations

Au vu des conventions de location signées entre propriétaires Hlm et gestionnaires de foyers, plusieurs constats peuvent être faits :

- 1) Il n'y a pas uniformité des pratiques entre organismes d'Hlm quant à ces engagements réciproques.
- 2) Un même organisme d'Hlm peut avoir signé des engagements différents selon les logements-foyers qui lui appartiennent.
- 3) Ceci est conforme à la position de principe prise par la convention A.P.L. qui laissait la liberté aux cocontractants de s'organiser selon deux modalités :
 - a) L'obligation du bailleur se limite aux seules grosses réparations de l'article 606.
 - b) L'obligation du bailleur porte également sur le gros entretien et les grosses réparations (articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil).
- 4) L'avis du conseil national de la comptabilité du 23 juin 2004 rapporte que dans certaines conventions est matérialisée une obligation de reversement au cocontractant du solde non utilisé de la provision pour gros entretien. Dans les conventions de location propriétaire-gestionnaire, **sauf disposition contraire stipulée de manière expresse**, la P.G.R. (provision pour grosses réparations) n'est jamais assimilée à une provision remboursable en fin de convention (comme peut l'être par exemple la provision pour charges pour les locataires Hlm).
- 5) Par contre, la P.G.R. est révisable en cours de contrat. En fin d'amortissement des prêts, un loyer convenu entre les parties doit se substituer à la redevance.

Le montant de la P.G.R. et les engagements réciproques s'inscrivent dans un processus régulier d'analyse de son utilisation avec le gestionnaire et le cas échéant, celle-ci peut faire l'objet d'une négociation, soit à la fin de la convention, soit en cas de vente du logement-foyer au gestionnaire.

Quelles conséquences a l'avis du Conseil National de la Comptabilité ?

Des modalités de calcul de la redevance versée par le gestionnaire inchangées...

Les grands postes de la redevance versée par le gestionnaire au propriétaire restent fixés par référence :

- ⇒ aux charges d'investissement (intérêts et amortissement du capital et des fonds propres...)
- ⇒ aux frais de gestion du propriétaire (calculés le plus souvent en % du prix de revient actualisé)
- ⇒ à la prise en charge du maintien en état du bâti



⇒ aux primes d'assurance, TFPB, CGLLS et autres impôts normalement dus par le propriétaire.



Le principe de transparence qui préside au calcul de la redevance doit permettre d'en fixer le montant de façon la plus équilibrée possible. Un complément de redevance peut être calculé à l'occasion de réhabilitations ou de travaux d'amélioration pour tenir compte des nouvelles charges financières et de l'actualisation du prix de revient.

...mais un impact formel sur la convention de location

En revanche, la réforme comptable a un impact sur le contenu de la convention de location puisqu'elle aboutit, pour l'essentiel, à interdire les provisions pour grosses réparations. Il faudra, par conséquent, les compenser pour respecter juridiquement les engagements d'origine.

Dès lors qu'il s'agit d'une réforme comptable, l'objectif premier, voire unique, est sur le plan juridique pour chaque organisme d'Hlm de procéder à la signature d'un avenant. Cet avenant, sans modifier le partage convenu par convention sur les rôles respectifs du bailleur et du preneur concernant les grosses réparations et le gros entretien, permettra de les transcrire de manière compatible avec les nouvelles règles comptables dans la convention de location.

Il est proposé de remplacer la mention « Provision pour grosses réparations » dans l'article de la convention de location relatif à la redevance, par l'expression :

« Participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses pour gros entretien à hauteur de % du prix de revient dans le respect des engagements pris par les parties aux articles.... de la présente convention (préciser le numéro des articles relatifs aux travaux de maintenance en état et au gros entretien) ».

Le cas échéant, cette participation peut être adossée, pour la partie gros entretien, à un plan d'entretien prévisionnel.

Le contenu de cette participation et son montant reflètent nécessairement les engagements réciproques du propriétaire et du gestionnaire. Dans le cas où, par exemple, le propriétaire n'a en charge que les grosses réparations de l'article 606, les dépenses de gros entretien ne sont pas prises en compte.

Des recommandations pour une mise en œuvre

La mise en œuvre de cette participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien doit pouvoir faire l'objet d'un suivi extra comptable pour permettre, si nécessaire, une éventuelle renégociation et un ajustement de son montant.

La définition d'un plan stratégique par établissement est sans doute la meilleure solution pour partager avec le gestionnaire à la fois un projet d'avenir et une vision des équilibres économiques.