
Consolidation des SA d'Hlm

Dans quels cas ?

Selon quelles méthodes ?



Sommaire

1. Préambule	3
2. Avis du Comité d'urgence du CNC du 4 juillet 2001	4
3. Notion de contrôle et d'influence notable	5
3.1. Contrôle exclusif	6
3.2. Contrôle conjoint	7
3.3. Influence notable	8
4. Cas d'exemption	9
5. Cas d'exclusion du périmètre de consolidation	10
6. Méthodes de consolidation	11
6.1. Intégration globale	11
6.2. Intégration proportionnelle	12
6.3. Mise en équivalence	12
6.4. Exemple de consolidation	13
Synthèse	15

1. Préambule

L'avis du Comité d'urgence du Conseil national de la comptabilité du 4 juillet 2001 s'est prononcé sur l'obligation de consolider ou non les comptes d'une SA d'HLM dès lors que l'entreprise consolidante est ou n'est pas une SA d'HLM.

Dans certains cas, les SA d'HLM possédant des participations dans des SA d'HLM doivent se poser la question de savoir si elles exercent ou non un contrôle ou une influence notable sur d'autres sociétés d'HLM.

Les notions de contrôle et d'influence notable sont appréciées au regard des dispositions du règlement n°99-02 du Comité de réglementation comptable (CRC), des dispositions du Code de commerce mais aussi au regard de la spécificité du secteur HLM.

Les différentes notions de contrôle exclusif, de contrôle conjoint et d'influence notable sont donc précisées dans le présent document.

Il convient de rappeler qu'il est de la responsabilité du conseil d'administration ou du directoire d'apprécier si les sociétés contrôlent ou influencent notablement d'autres SA d'HLM.

Dans certains cas, les SA d'HLM sont donc tenues d'établir des comptes consolidés mais il convient de noter qu'il existe des cas d'exemption (petits groupes, sous-groupe lui-même consolidé dans un ensemble plus grand, ensemble consolidable d'importance négligeable) ainsi que des cas d'exclusion du périmètre de consolidation (détenion des titres en vue de leur cession ultérieure, restrictions sévères ou notables...)

Enfin, les SA d'HLM qui doivent établir des comptes consolidés appliquent, selon le cas, les méthodes d'intégration globale (contrôle exclusif), d'intégration proportionnelle (contrôle conjoint) ou de mise en équivalence (influence notable).

Pour illustrer ce qui précède, nous avons élaboré un cas concret des différentes méthodes en insistant sur les difficultés que pose, plus particulièrement en secteur HLM, l'harmonisation des méthodes comptables par rapport à des problèmes plus courants de variation de périmètre de consolidation ou de traitement des écarts d'acquisition.

2. Avis du Comité d'urgence du CNC du 4 juillet 2001 :

Dans le cadre de la question qui lui a été posée sur l'obligation ou non de consolider une SA d'Hlm, le Comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité a adopté le 4 juillet 2001, l'avis suivant :

« Le Comité d'urgence rappelle que pour qu'une consolidation puisse être établie, le contrôle ou l'influence notable doit être constitué de droit ou de fait sur la base des principes généraux définis au § 100 du règlement n°99-02 du CRC.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'application du §101 « Exclusion du périmètre de consolidation » de ce même règlement et en particulier en ce qui concerne les exclusions liées aux restrictions sévères et durables, remettant en cause substantiellement les possibilités de transferts de trésorerie entre cette entreprise et les autres entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, le Comité d'urgence estime que deux cas doivent être distingués :

1^{er} cas : l'entreprise consolidante est elle-même une SA d'HLM

Si l'entreprise consolidante est elle-même une SA d'HLM, les SA d'HLM qu'elle contrôle ou sur lesquelles elle exerce une influence notable doivent être consolidées car il existe la possibilité de transférer, outre le résultat en fonction du montant de capital détenu, le patrimoine de la SA d'HLM filiale de la SA d'HLM consolidante, dans le cadre notamment d'une dissolution.

2^{ème} cas : l'entreprise consolidante n'est pas une SA d'HLM

Si l'entreprise consolidante n'est pas une SA d'HLM mais une entreprise industrielle ou commerciale, un établissement de crédit, une entreprise d'assurance...- les SA d'HLM qu'elles contrôlent ou sur lesquelles elle exerce une influence notable selon les principes généraux définis au §100 ne doivent pas être consolidés en application des dispositions du §101 « Exclusion du périmètre de consolidation », car l'entreprise consolidante ne pourra jamais appréhender le patrimoine d'une SA d'HLM quand bien même elle pourrait, dans certains cas, appréhender partiellement ou totalement les résultats.

Cette solution est également applicable si la SA d'HLM appartient à un groupe relevant, pour la consolidation, des règlements n°99-07 ou 2000-05 du Comité de la réglementation comptable. »

Concrètement, les entreprises qui ne sont pas SA d'HLM (sociétés commerciales, compagnies d'assurance, établissements de crédit, CIL) ne doivent pas consolider au regard de l'avis du Comité d'urgence leurs participations dans des SA d'HLM.

Par contre les SA d'HLM doivent consolider leurs participations dans des SA d'HLM **dès lors** qu'elles contrôlent de manière exclusive ou conjointe une de leurs participations ou qu'elles exercent une influence notable sur celles-ci.

3. Notion de contrôle et d'influence notable pour l'établissement des comptes consolidés

Trois types de situations impliquent la consolidation d'une société : le contrôle exclusif, le contrôle conjoint, l'influence notable.

Pour ce qui concerne les SA d'HLM, il apparaît concrètement que les cas où le contrôle et l'influence notable sont démontrables, sont notamment:

- la désignation de la majorité des membres des organes d'administration, des membres de direction ou de surveillance de la société contrôlée pour le contrôle exclusif.
- L'existence de relations interentreprises importantes pour l'influence notable.

3.1. Le contrôle exclusif

Définition selon le CRC (Comité de réglementation comptable)	Définition selon le Code de commerce	Position SA d'Hlm
<p>Règlement CRC 99-02 (§ 1002)</p> <p>Le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de la détention de la majorité des droits de vote dans une autre entreprise, • Soit de la désignation pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration de direction ou de surveillance d'une autre entreprise ; <p>l'entreprise consolidante est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé, au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit du droit d'exercer une influence dominante sur une entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet et que l'entreprise dominante est actionnaire ou associée de cette entreprise ; <p>l'influence dominante existe dès lors que, dans les conditions décrites ci-dessus, l'entreprise consolidante a la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation des actifs de la même façon qu'elle contrôle ses propres actifs.</p>	<p>Code de commerce L.233-16</p> <p>Non repris dans le Code de commerce</p> <p>Idem que pour le CRC</p> <p>Idem que pour le CRC</p> <p>Idem que pour le CRC</p> <p>Idem que pour le CRC</p> <p>Non repris dans le code de commerce</p>	<p>Cette condition ne paraît pas applicable, de par la règle des 10 voix</p> <p>De par la subordination du directeur en tant que salarié, il apparaît que, seule la désignation des membres du Conseil d'administration d'une SA d'Hlm entre dans ce critère.</p> <p>La présomption de 40 % ne peut fonctionner en SA d'Hlm du fait de la règle des dix voix.</p> <p>Il n'y a pas en principe de contrat ou de clauses statutaires de ce type en secteur Hlm</p> <p>Les transferts de patrimoine sont soumis à une autorisation préalable des pouvoirs publics.</p>

3.2. Le contrôle conjoint

Définition selon le CRC (Comité de réglementation comptable)	Définition selon le Code de commerce	Position SA d'Hlm
<p>CRC 99-02 § 1003</p> <p>Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entreprise exploitée en commun par un nombre limité d'actionnaires, de sorte que les politiques financière et opérationnelle résultent de leur accord.</p> <p>Deux éléments sont essentiels à l'existence d'un contrôle conjoint :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre limité d'associés ou d'actionnaires partageant le contrôle ; le partage du contrôle suppose qu'aucun associé ou actionnaire n'est susceptible à lui seul de pouvoir exercer un contrôle exclusif en imposant ses décisions aux autres ; l'existence d'un contrôle conjoint n'exclut pas la présence d'associés ou d'actionnaires minoritaires ne participant pas au contrôle conjoint. • Un accord contractuel qui : <ul style="list-style-type: none"> – prévoit l'exercice du contrôle conjoint sur l'activité économique de l'entreprise exploitée en commun, – établit les décisions qui sont essentielles à la réalisation des objectifs de l'entreprise exploitée en commun et qui nécessite le consentement de tous les associés ou actionnaires participant au contrôle conjoint 	<p>Code de commerce L. 233-16</p> <p>Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entreprise exploitée en commun par un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les décisions résultent de leur accord.</p> <p>Repris pour l'essentiel dans le code de commerce</p> <p>Non repris dans le code de commerce</p>	<p>La définition du contrôle conjoint par le CRC est restrictive et suppose l'existence d'un véritable accord contractuel entre les sociétés contrôlantes sur la politique de la société contrôlée. Dans la pratique, il y a peu d'accords aussi complets.</p>

3.3. L'influence notable

Définition selon le CRC (Comité de réglementation comptable)	Définition selon le Code de commerce	Position SA d'Hlm
<p>CRC 99-02 § 1004</p> <p>L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle.</p> <p>L'influence notable peut notamment résulter d'une représentation dans les organes de direction ou de surveillance, de la participation aux décisions stratégiques, de l'existence d'opérations interentreprises importantes, de l'échange de personnel de direction, de liens de dépendance technique.</p> <p>L'influence notable sur les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise est présumée lorsque l'entreprise consolidante dispose, directement ou indirectement d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de cette entreprise.</p>	<p>Code de commerce L 233-16</p> <p>Non repris dans le code de commerce</p> <p>Non repris dans le code de commerce</p> <p>Idem que dans le CRC</p>	<p>Il s'agit d'un point difficile à démontrer par une tierce personne.</p> <p>La représentation dans les organes de direction est certes difficile à démontrer mais, la présence de liens tels qu'échange de personnel et opérations interentreprises est très facilement vérifiable.</p> <p>La règle des 10 voix empêche de retenir le taux de détention des voix comme critère d'appréciation de l'influence notable.</p>

4. Cas d'exemption

Trois types d'exemption de l'établissement des comptes consolidés existent dont deux sont liés au facteur de faible taille.

Lois du 03-01-85 et 14-12-85, décrets 17-02-86 et 17-01-90	Code de commerce	Position SA d'Hlm
<p>4.1. Petits groupes :</p> <p>Art 357-2 et D 248-14 Deux des trois critères suivants ne sont pas dépassés pendant deux exercices successifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salariés \leq 500 porté à 250 pour les exercices clos à partir du 1^{er} janvier 2002 (décret 2002.312 du 26 février 2002) - Chiffre d'affaires \leq 30 M € au 01/01/02 (précédemment 200 MF) - Total du bilan \leq 15 M € au 01/01/02 (précédemment 100 MF) 	<p>Inclus dans les articles L. 233.17 et L 123.16</p>	<p>Le critère sur le bilan n'est pas favorable aux SA d'HLM. Par contre, les critères en matière de chiffre d'affaires et d'effectifs peuvent permettre d'exempter des groupes de SA d'établir des comptes consolidés.</p>
<p>4.2. Sous-groupes contrôlés :</p> <p>D 248-13 il y a exemption lorsque l'entreprise concernée est elle-même sous le contrôle d'une entreprise qui les inclut dans ses groupes consolidés. Il existe de nombreuses conditions à cette exemption (en particulier pas d'opposition d'actionnaires représentant au moins 10 % du capital).</p>	<p>Inclus dans l'article L. 233.17</p>	<p>De nombreux groupes de SA d'HLM sont contrôlés par des opérateurs non HLM qui selon l'avis du Comité d'urgence du CNC du 4 juillet 2001, ne devraient pas, en principe, consolider leur pôle HLM.</p>
<p>4.3. Ensemble consolidable d'importance négligeable :</p> <p>Article 357.4 : L'ensemble consolidable est de taille négligeable</p>	<p>Inclus dans l'article L 233-19 : La filiale ou la participation ne représente seule ou avec d'autres qu'un intérêt négligeable par rapport à l'objectif défini à l'article.</p>	<p>Cette tolérance peut permettre l'exemption pour des SA ayant des filiales de petite taille par rapport à elle-même. Le seuil d'appréciation qui est généralement admis est de 5% par rapport au bilan</p>

5. Exclusion du périmètre de consolidation

Les cas d'exclusion sont liés aux limitations, dans le temps, de l'exercice du contrôle ou de l'influence notable.

CRC 99-02 § 101	Code de commerce	Position SA d'HLM
<ul style="list-style-type: none"> • Détention des titres uniquement en vue de leur cession ultérieure • Restrictions sévères et durables remettant en cause : <ul style="list-style-type: none"> – le contrôle ou l'influence notable, – les possibilités de transfert de trésorerie entre l'entreprise et les autres entités du groupe. 	<p>Idem que dans le CRC 99-02</p> <p>Inclus dans l'article L 233-19</p>	<p>Cas rare en secteur HLM</p> <p>Nécessité d'un agrément interministériel (trésor et logement) pour consentir des avances à une autre SA d'HLM.</p>

6. Les méthodes de consolidation

Les méthodes de consolidation applicable en fonction de la nature du contrôle ou de l'influence sont les suivantes :

Lien avec la société	Méthode de consolidation
contrôle exclusif	intégration globale
contrôle conjoint	intégration proportionnelle
influence notable	mise en équivalence

6.1. L'intégration globale (contrôle exclusif)

Principaux travaux	Avantages/inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels (pour notamment homogénéisation des méthodes comptables).• Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires dits « intérêts minoritaires ».• Eliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées qui sont globalement :<ul style="list-style-type: none">→ Les dettes et créances réciproques,→ Les ventes et achats→ Les opérations de cession interne (plus et moins values sur cessions d'actifs).→ Les provisions sur titres sur sociétés consolidées.→ Les résultats internes compris dans les stocks, immobilisations et autres actifs.	<p>Processus relativement lourd mais qui, d'une part est relativement allégé dans le cadre Hlm (facilité d'analyse de l'écart de première consolidation, peu de ventes entre sociétés hormis les transferts de patrimoine), d'autre part, il permet de donner une image économique de l'ensemble.</p>

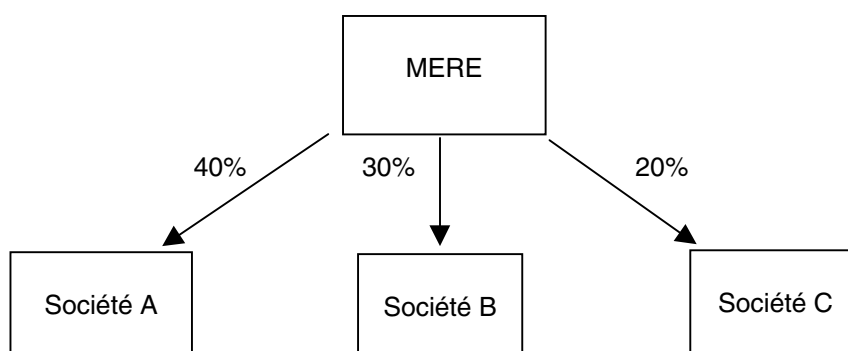
6.2. L'intégration proportionnelle (contrôle conjoint)

Principaux travaux	Avantages/inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes des entreprises consolidées, après retraitement éventuel (pas de constatation d'intérêts minoritaires). • Eliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées qui sont globalement : <ul style="list-style-type: none"> → les dettes et créances réciproques ainsi que les produits et charges réciproques, → les opérations de cession interne (plus et moins values sur cessions d'actifs,...), → les provisions sur titres des sociétés consolidées, → les résultats internes compris dans les stocks, immobilisations et autres actifs. 	<p>Même commentaire que pour l'intégration globale</p>

6.3. La mise en équivalence (influence notable)

Principaux travaux	Avantages/inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Substituer à la valeur comptable des titres détenus la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation (c'est à dire après retraitements, s'ils sont significatifs pour rendre les méthodes homogènes) • Eliminer les opérations et comptes entre l'entreprise mis en équivalence et les autres entreprises consolidées : résultats internes compris dans les stocks, les immobilisations et autres actifs. 	<p>Il s'agit d'un processus relativement léger qui, certes, ne donne pas forcément une image économique de l'ensemble mais permet de respecter les règles de consolidation.</p> <p>Peu d'opérations en pratique hormis les plus values de transfert des immeubles</p>

Exemple de consolidation



	M	A	B	C
BILAN				
Immobilisations	32000	4800	6400	3200
Participations	396			
Autres actifs	7604	1200	1600	800
Total Actif	40000	6000	8000	4000
Capital	2600	400	520	400
Réserves	3800	560	760	240
Résultat	200	30	40	20
Dettes	33400	5010	6680	3340
Total Passif	40000	6000	8000	4000
Loyers et autres pdts d'exploitation	5800	870	1160	580
Charges d'exploitation	4700	705	940	470
Résultat d'exploitation	1100	165	220	110
Produits financiers	180	27	36	18
Charges financières	1260	189	252	126
Résultat courant	20	3	4	2
Produits exceptionnels	520	78	104	52
Charges exceptionnelles	340	51	68	34
Résultat net	200	30	40	20

hypothèses:

éliminations des opérations réciproques réalisées

acquisition des titres à la valeur nominale

participations:

40% de A pour 160

30% de B pour 156

20% de C pour 80

Comptes consolidés

	M	Intégration globale de A (à 100%)	Ecritures (a)	Intégration proportionnelle de B (30%)	Ecritures (b)	Mise en équivalence C	Comptes Consolidés
Immobilisations	32000	4800		1920			38720
Participations	396	0	-160		-156	-80	0
Titres mis en équivalence						132	132
Autres actifs	7604	1200		480			9284
Total Actif	40000	6000	-160	2400	-156	52	48136
Capital	2600	400	-400	156	-156		2600
Réserves		560	-560	228	-228		
Résultat		30	-30	12	-12		
Réserves groupes (1)	3800		224		228	48	4300
Résultat consolidé	200		12		12	4	228
Intérêts minoritaires dans le capital et les réserves		0	576				576
Intérêts minoritaires dans le résultat			18				18
Dettes	33400	5010		2004			40414
Total Passif	40000	6000	-160	2400	-156	52	48136
Loyers et autres pdts d'exploitation	5800	870		348			7018
Charges d'exploitation	4700	705		282			5687
Résultat d'exploitation	1100	165	0	66	0	0	1331
Produits financiers	180	27		11			218
Charges financières	1260	189		76			1525
Résultat courant des entreprises intégrées	20	3	0	1	0	0	24
Produits exceptionnels	520	78		31			629
Charges exceptionnelles	340	51		20			
Résultat net des entreprises intégrées	200	30	0	12	0	0	242
Quote-part des résultats mises en équivalence	0	0	0			4	
Résultat net de l'ensemble consolidé	200	30	0	12	0	4	246
Intérêts minoritaires	0	18					18
Résultat net (part du groupe)	200	12	0	12	0	4	228

(1) qui peut être ventilé entre disponible et non disponible

(a) partage des capitaux propres entre groupe et minoritaires

(b) partage des capitaux propres au prorata de la quote-part groupe

Impact théorique des différentes méthodes de consolidation de la même société (exemple société A)

	Intégration globale	Intégration proportionnelle	Mise en équivalence
Immobilisations	4800	1920	
Participations	-160	-160	-160
Titres mis en équivalence	0	0	396
Autres actifs	1200	480	
Total Actif	5840	2240	236
Capital	0	0	0
Réserves groupes	224	224	224
Résultat consolidé	12	12	12
Intérêts minoritaires dans le capital et les réserves	576		
Intérêts minoritaires dans le résultat	18		
Dettes	5010	2004	
Total Passif	5840	2240	236
Loyers et autres pdts d'exploitation	870	348	
Charges d'exploitation	705	282	
Résultat d'exploitation	165	66	0
Produits financiers	27	11	
Charges financières	189	76	
Résultat courant des entreprises intégrées	3	1	0
Produits exceptionnels	78	31	
Charges exceptionnelles	51	20	
Résultat net des entreprises intégrées	30	12	0
Quote-part des résultats mises en équivalence			12
Résultat net de l'ensemble consolidé	30	12	12
Intérêts minoritaires	18		
Résultat net (part du groupe)	12	12	12

Synthèse

Sur le plan strictement comptable, l'obligation de consolidation des SA d'HLM est soumise à une double limitation d'une part, à l'intérieur du secteur HLM, d'autre part de par les exemptions prévues.

En ce qui concerne l'appréciation des notions de contrôle et d'influence notable il apparaît :

- Que le contrôle exclusif suppose, dans le contexte SA d'Hlm, la désignation pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une autre entreprise.
- Que l'influence notable, qui ne s'apprécie au niveau du code de commerce que sous l'angle de pourcentage de détention, inopérant en secteur Hlm, peut être facilement démontrée par un tiers (commissaire aux comptes) en cas de relation interentreprises importantes.

Dans ces deux cas, il conviendra de présenter des comptes consolidés (à défaut, il existe une sanction pénale de 9 000 €), sur un plan strictement comptable tout en faisant les remarques suivantes :

- Il existe plusieurs cas d'exemption.
- Les méthodes de consolidation, qui dépendent de la nature du contrôle ou de l'influence, sont relativement légères dans le contexte HLM (en particulier, la mise en équivalence).
- La reconnaissance de l'obligation de présentation des comptes consolidés sur un plan strictement comptable (sauf exemption) pourra être présentée comme un argument vis-à-vis du décompte des mandats dans le cadre d'un groupe au regard de la règle du cumul des mandats de la loi NRE.