

La note 25 - janvier 2001

44bis, rue Pasquier - 75008 Paris • téléphone : 01.42.93.35.25 •
télécopie : 01.42.93.35.28 • mél : courrier@cabinet-comptes.com ;
site : www.cabinet-comptes.com • s.a.r.l. au capital de 45.000 €
d'expertise comptable et de commissariat aux comptes • région
Paris et Île-de-France • R.C.S. de Paris • S.I.R.E.N.E. : 394.245.443 •

Janvier 2001

DRESSER LES NOUVEAUX COMPTES DES SEML D'AMÉNAGEMENT

Introduction

À la suite de l'avis du conseil national de la comptabilité n° 99-05 du 18 mars 1999, les SEML concessionnaires d'aménagement vont devoir présenter leurs comptes annuels avec une évaluation du résultat acquis sur les opérations qui leur sont concédées. Encore faut-il préciser ce qu'est une concession d'aménagement¹ si l'on veut bien percevoir les enjeux que comporte cette nouvelle présentation comptable. Le mieux, pour définir ce contrat sans faire de droit, est de recourir à la littérature. Laissons donc la parole au personnage principal du « Bonheur des dames » : « *Et de là était né son vif désir de connaître le baron Hartmann, lorsqu'il avait appris que le Crédit Immobilier, par un traité avec l'administration, prenait l'engagement de percer et d'établir la rue du Dix-Décembre, à la condition qu'on lui abandonnerait la propriété des terrains en bordure.*

- *Vraiment, répétait-il en tâchant de montrer un air naïf, vous leur livrez la rue toute faite, avec les égouts, les trottoirs, les becs de gaz ? Et les terrains en bordure suffiront pour vous indemniser ? Oh ! c'est curieux, très curieux !* ».

Aujourd'hui, l'indemnisation de l'aménageur sous forme de terrains ne suffit pas. Elle est souvent complétée par un versement de la collectivité locale (que l'on appelle « participation ») qui est destiné à équilibrer les comptes de l'opération. C'est même ce qui distingue la concession d'aménagement de la convention d'aménagement². Une des critiques, et non des moindres, formulée maintes fois à l'encontre des SEML était précisément que leurs comptes annuels ne reflétaient pas les engagements financiers des collectivités territoriales au titre des opérations d'aménagement qu'elles avaient initiées. L'objet de la réforme comptable est d'apporter un début de réponse à cette critique.

Comment sont présentés les comptes, et quels comptes, des concessions d'aménagement ? Ce sont ces questions auxquelles il va être tenté de répondre ici sur la base d'un exemple.

Les données de l'exemple

Soit une SEML dont l'activité consiste en la gestion d'une seule opération d'aménagement qui lui a été concédée par un contrat prévoyant que le résultat appartient à la collectivité territoriale organisatrice.

À la fin du premier exercice, les données (H.T.) de l'opération (issue du « tableau de bord ») sont les suivantes.

| postes | budget | engagé | réalisé | fournisseurs | payé |
|-------------------------------|--------|--------|---------|--------------|-------|
| Études | 310 | 50 | 50 | -10 | 40 |
| Foncier | 10.500 | 3.000 | 3.000 | -500 | 2.500 |
| Travaux | 12.300 | 5.150 | 2.500 | -100 | 2.400 |
| Frais financiers | 500 | 0 | 200 | 0 | 200 |
| Frais de gestion ³ | 900 | 0 | 240 | -40 | 200 |
| Divers et TVA | 100 | 0 | 0 | 50 | 50 |
| Total dépenses | 24.610 | 8.200 | 5.990 | -600 | 5.390 |

¹ La loi « SRU » (n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) supprime l'expression « concession d'aménagement » et lui substitue celle de « convention publique d'aménagement ».

² Dans la convention d'aménagement, le résultat économique de l'opération appartient à l'aménageur, quel que soit son sens. Le mécanisme même de la concession permet de transférer la charge ou le bénéfice du résultat de l'opération à la collectivité territoriale.

³ Il s'agit des frais de gestion imputés (en cumulé) à l'opération selon les modalités prévues au contrat.

| postes | budget | engagé | contracté | clients | encaissé |
|-----------------|--------|--------|-----------|---------|----------|
| Ventes | 20.500 | 5.800 | 800 | -1.700 | 2.500 |
| Subventions | 2.100 | 300 | 300 | 100 | 200 |
| Participation | 1.510 | 300 | 300 | 100 | 200 |
| Autres produits | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total recettes | 24.610 | 6.400 | 1.400 | -1.500 | 2.900 |

| | exploitation | correction | trésorerie |
|---------------------|--------------|------------|------------|
| Solde | -4.590 | 2.100 | -2.490 |
| Emprunts | 2.500 | | 2.500 |
| Avances | 300 | | 300 |
| Créances et dettes | 2.100 | -2.100 | |
| Solde de trésorerie | 310 | 0 | 310 |

Les créances et les dettes, hors celles de financement pour ces dernières, représentent un solde net de 2.100 et sont détaillées ainsi :

| | | | |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|-------|
| Fournisseurs, avances | 400 | Clients, promesses de vente | 2.000 |
| Clients, solde sur ventes parfaites | 300 | Fournisseurs à payer | 1.050 |
| Tiers, subvention à recevoir | 100 | | |
| Collectivité, participation | 100 | | |
| Solde de TVA | 50 | | |
| | 950 | | 3.050 |

Il est supposé que les frais de fonctionnement exposés durant ce premier exercice sont de 210 dont 100 de frais de personnel, 50 de charges sociales et 60 de services extérieurs.

À la fin du deuxième exercice, les données (H.T.) de l'opération (issue du « tableau de bord ») sont les suivantes :

| postes | budget | engagé | réalisé | fournisseurs | payé |
|------------------|--------|--------|---------|--------------|--------|
| Études | 310 | 310 | 300 | -50 | 250 |
| Foncier | 11.000 | 11.000 | 8.500 | -500 | 8.000 |
| Travaux | 13.000 | 8.200 | 7.500 | -500 | 7.000 |
| Frais financiers | 650 | 300 | 300 | 0 | 300 |
| Frais de gestion | 1.100 | 500 | 500 | 0 | 500 |
| Divers et TVA | 100 | 40 | 40 | 50 | 90 |
| Total dépenses | 26.160 | 20.350 | 17.140 | -1.000 | 16.140 |

| postes | budget | engagé | contracté | clients | encaissé |
|-----------------|--------|--------|-----------|---------|----------|
| Ventes | 21.000 | 6.000 | 5.000 | -1.000 | 6.000 |
| Subventions | 2.100 | 1.800 | 1.800 | 0 | 1.800 |
| Participations | 2.560 | 300 | 300 | 0 | 300 |
| Autres produits | 500 | 150 | 150 | 0 | 150 |
| Total recettes | 26.160 | 8.250 | 7.250 | -1.000 | 8.250 |

| | exploitation | correction | trésorerie |
|---------------------|--------------|------------|------------|
| Solde | -9.890 | -2.000 | -7.890 |
| Emprunts | 8.500 | | 8.500 |
| Avances | 0 | | 0 |
| Créances et dettes | 2.000 | -2.000 | |
| Solde de trésorerie | 610 | 0 | 610 |

Les créances et les dettes, hors celles de financement pour ces dernières, représentent un solde net de 2.000 et sont détaillées ainsi :

| | | | |
|-------------------------------------|----|-----------------------------|-------|
| Fournisseurs, avances | 0 | Clients, promesses de vente | 1.000 |
| Clients, solde sur ventes parfaites | 0 | Fournisseurs à payer | 1.050 |
| Tiers, subvention à recevoir | 0 | | |
| Collectivité, participation | 0 | | |
| Solde de TVA | 50 | | |
| | 50 | | 2.050 |

Il est supposé que les frais de fonctionnement exposés durant ce deuxième exercice sont de 220 dont 100 de frais de personnel, 50 de charges sociales et 70 de services extérieurs.

La détermination de l'avancement de l'opération

Pour établir les documents d'information financière de fin d'exercice, il faut estimer l'avancement de l'opération d'aménagement. L'assiette à utiliser est constituée par l'ensemble des produits de l'opération, hors participation de la collectivité. Bien entendu, le budget à utiliser est celui qui est actualisé à la fin de l'exercice. Le tableau qui suit résume les calculs à effectuer.

| | exercice 1 | exercice 2 |
|--|------------|------------|
| Budget de l'opération | 24.610 | 26.160 |
| Participation totale | -1.510 | -2.560 |
| Produits, hors participation | 23.100 | 23.600 |
| Produits acquis à fin d'exercice, hors participation | 1.100 | 6.950 |
| Pourcentages d'avancement | 4,76 % | 29,44 % |
| Budget total des dépenses | 24.610 | 26.160 |
| Coût de revient cumulé des ventes à fin d'exercice | 1.172 | 7.702 |
| Coût de revient cumulé des ventes à fin d'exercice précédent | 0 | -1.172 |
| Coût de revient des ventes de l'exercice | 1.172 | 6.530 |
| Produits de l'exercice | -1.100 | -5.850 |
| Participation acquise à la SEML sur l'exercice | 72 | 680 |

Il faut noter que ce calcul, nouveau pour les SEML d'aménagement, est essentiel à la présentation tant des comptes annuels que du compte rendu financier à produire à la collectivité publique organisatrice de l'opération d'aménagement. Il permet de fixer la participation⁴ de la collectivité à l'équilibre de l'opération d'aménagement à rattacher à chacun des exercices, soit 72 et 680 dans notre exemple.

Les comptes annuels de la SEML

Si l'on réduit le bilan de la SEML à la seule opération d'aménagement concédée et aux frais de fonctionnement en découlant selon l'exemple repris plus haut, il se présentera ainsi pour les deux exercices considérés (avec, en italiques, les données du fonctionnement).

| | n + 1 | n | | n + 1 | n |
|--------------------------|--------|-------|----------------------|-----------|-----------|
| En cours concession | 9.438 | 4.818 | <i>Résultats</i> | <i>70</i> | <i>30</i> |
| Fournisseurs | | 400 | Emprunts | 8.500 | 2.500 |
| Clients | | 300 | Autres dettes finan. | | 300 |
| Autres créances | 50 | 250 | Fournisseurs | 1.050 | 1.050 |
| Participation à recevoir | 452 | | Clients | 1.000 | 2.000 |
| Trésorerie | 680 | 340 | Produits d'avance | | 228 |
| Total actif | 10.620 | 6.108 | Total passif | 10.620 | 6.108 |

⁴ Il faut ici rappeler que la participation n'est que le résultat déficitaire de l'opération d'aménagement qui est supporté par la collectivité territoriale organisatrice.

La trésorerie portée au bilan regroupe celle de l'opération d'aménagement (soit 310 et 610 respectivement) et du fonctionnement de la société qui correspond, dans l'exemple utilisé, aux résultats cumulés (soit 30 et 70).

Dans notre exemple, le résultat porté au bilan pour 70 correspond exclusivement à celui tiré du « fonctionnement » de la SEML, puisque le résultat de l'opération d'aménagement revient à la collectivité territoriale. Il est l'addition à la fin du deuxième exercice :

- du résultat du premier exercice qui correspond à la différence entre les frais de fonctionnement supportés de 210 et ceux imputés⁵ à l'opération de 240, soit 30,
- du résultat du deuxième exercice de 40 qui est la différence entre les frais imputés à l'opération de 260 et les frais supportés de 220.

Les engagements entre la SEML et la collectivité territoriale au titre de la participation à l'équilibre de l'opération se détaille ainsi :

- à la fin du premier exercice, un engagement de 300 a été constaté (dont 200 encaissés) dont 72 ont été rattachés au résultat de sorte que le « produit d'avance » est de 228 ;
- à la fin du deuxième exercice, l'engagement est toujours de 300 (mais encaissé en totalité) à comparer à une inscription totale en produits de 752 (soit 72 et 680 sur les deux exercices), ce qui revient à constater un « produit à recevoir » de 452.

L'encours de concession d'aménagement porté en stocks de la SEML correspond au solde cumulé des charges et des produits de l'opération en fin d'exercice dont le détail est fourni par le CRACL (cf. plus bas).

Le compte de résultat de la SEML est alors le suivant (avec, en italiques, les données relatives au fonctionnement).

| | n + 1 | n | | n + 1 | n |
|----------------------------|-------|-------|-----------------------------|-------|-------|
| Charges/concessions | 6.530 | 1.172 | Ventes | 4.200 | 800 |
| <i>Services extérieurs</i> | 70 | 60 | Subventions | 1.500 | 300 |
| <i>Frais de personnel</i> | 100 | 100 | Produits divers | 150 | |
| <i>Charges sociales</i> | 50 | 50 | <i>Transfert de charges</i> | 260 | 240 |
| <i>Résultat</i> | 40 | 30 | Participations | 680 | 72 |
| Total débit | 6.790 | 1.412 | Total crédit | 6.790 | 1.412 |

Le compte-rendu annuel d'activité (CRACL)

L'article L. 1523-3 du code général des collectivités territoriales qui concerne les SEML prévoit la production annuelle d'un compte rendu financier pour les concessions d'aménagement⁶. Il doit présenter le budget de l'opération, ce qui est réalisé à la clôture de l'exercice et ce qui reste à réaliser.

La présentation de ce document d'information à la clôture des deux exercices utilisés dans notre exemple sera, en résumé, la suivante.

| postes | budget | réalisé | à réaliser | budget | réalisé | à réaliser |
|--------------------|--------|---------|------------|--------|---------|------------|
| Études | 310 | 50 | 260 | 310 | 300 | 10 |
| Foncier | 10.500 | 3.000 | 7.500 | 11.000 | 8.500 | 2.500 |
| Travaux | 12.300 | 2.500 | 9.800 | 13.000 | 7.500 | 5.500 |
| Frais financiers | 500 | 200 | 300 | 650 | 300 | 350 |
| Frais de gestion | 900 | 240 | 660 | 1.100 | 500 | 600 |
| Frais divers | 100 | | 100 | 100 | 40 | 60 |
| Total des dépenses | 24.610 | 5.990 | 18.620 | 26.160 | 17.140 | 9.020 |

⁵ Dans la pratique, les frais de fonctionnement imputés à l'opération sont souvent dénommés improprement « rémunération du concessionnaire d'aménagement ».

⁶ Par la loi « SRU », cette obligation pèse désormais sur tous les opérateurs en charge d'une « convention publique d'aménagement » (nouvel article L. 300-5 du code de l'urbanisme).

| | | | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ventes | 20.500 | 800 | 19.700 | 21.000 | 5.000 | 16.000 |
| Subventions | 2.100 | 300 | 1.800 | 2.100 | 1.800 | 300 |
| Participations | 1.510 | 72 | 1.438 | 2.560 | 752 | 1.808 |
| Autres produits | 500 | | 500 | 500 | 150 | 350 |
| Total recettes | 24.610 | 1.172 | 23.438 | 26.160 | 7.702 | 18.458 |
| Solde d'exploitation | 0 | -4.818 | 4.818 | 0 | -9.438 | 9.438 |
| Emprunts | | 2.500 | -2.500 | | 8.500 | -8.500 |
| Avances | | 300 | -300 | | 0 | 0 |
| Créances et dettes | | 2.328 | -2.328 | | 1.548 | -1.548 |
| Solde de trésorerie | 0 | 310 | 0 | 0 | 610 | 0 |

L'on inscrira ainsi dans les produits acquis de ce CRACL à la fin du premier exercice la somme de 72 au titre de la participation de la collectivité organisatrice. Comme la participation décidée par la collectivité pour l'année a été de 300 et que seule une somme de 72 est à inscrire dans les produits, la différence de 228 constitue un produit d'avance qui vient augmenter le solde net des dettes et créances qui passe de 2.100 à 2.328.

La comparaison des documents

Depuis quelques années, la pratique s'est largement répandue des CRACL établis hors taxes ce qui a été un premier pas, et non des moindres, pour permettre d'en rapprocher les données avec celles des comptes annuels des SEML. Pour autant, l'exercice de rapprochement de ces deux sources d'informations restait souvent difficile ainsi que les praticiens de la comptabilité n'auront pas manqué de le constater.

La principale innovation des règles comptables désormais applicables tient précisément à l'introduction d'un pourcentage d'avancement qui vaut à la fois pour les comptes annuels et pour les CRACL. En bonne logique, leur rapprochement devrait en être facilité et l'on devrait voir disparaître les écarts qui étaient trop souvent constatés.

C'est ainsi que l'on peut établir une correspondance entre le « solde d'exploitation » des CRACL et « l'encours de concessions d'aménagement » porté au bilan : 4.818 et 9.438 dans notre exemple.

Mais il faut souligner que les comptes ne présentent que les mouvements d'un exercice alors que les CRACL les reprend en cumulé de sorte que ces deux documents s'expliquent l'un et l'autre et ne peuvent être véritablement utiles qu'ensemble.

Conclusion : vers plus de transparence financière ?

Si les CRACL sont désormais en concordance avec les comptes annuels, cela ne signifie nullement que ces comptes annuels sont réellement suffisants pour se faire une idée des opérations d'aménagement dont ils enregistrent le déroulement.

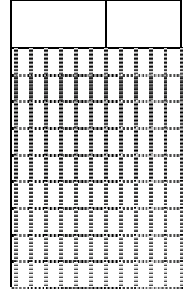
Cela tient, au premier chef, au fait que rares sont les SEML qui ne sont concessionnaires que d'une opération. Même en se limitant à deux opérations, l'on aura plus de mal pour rapprocher les comptes et les CRACL. Et il faut noter que les SEML d'aménagement ont, la plupart du temps, une activité de maître d'ouvrage délégué pour le compte de personnes publiques, ce qui les conduit à suivre ces opérations dans des comptes de tiers (s'agissant de mandat). Sans qu'il soit besoin de multiplier les exemples, il est évident que l'exercice d'activités de plusieurs natures ne simplifie pas la lecture des comptes annuels.

Mais la cause en est aussi que l'objet principal des comptes annuels est de fournir une indication de la santé financière d'une SEML et non pas de donner un aperçu des engagements souscrits par les collectivités publiques au titre de leurs opérations d'aménagement concédées. Si une telle information est souhaitée, il est manifeste que les comptes annuels sont insuffisants, du moins pour ce qui concerne le bilan et le compte de résultat. Il faudra recourir à l'annexe aux comptes annuels pour donner tous détails estimés utiles et probablement utiliser les informations contenues dans les CRACL.

Enfin, il restera aux praticiens comme aux SEML à s'attacher à produire des budgets

d'opérations d'aménagement qui soient sincères. C'est que tous les engagements qui vont être inscrits dans les comptes comme dans les CRACL vont dépendre de l'estimation du résultat à terminaison.

Comptes



Papier exclusivement réservé au bon usage de son lecteur