
Séance du 15 OCTOBRE 2024

Le 15 Octobre 2024 à 14h00, le Conseil d'Administration de TARN HABITAT, l'Office Public de l'Habitat du TARN, s'est réuni au siège de Tarn Habitat sous la Présidence de Florence BELOU.

Etaient présents :

Mme BELOU Florence	Présidente - Conseillère départementale de Graulhet
Mme GERAUD Eva	Conseillère départementale d'Albi 3
M. BALARDY Jean-Charles	Conseiller départemental d'Albi 2
Mme BIBAL-DIOGO Sylvie	Conseillère départementale de Carmaux 1
M. FABRE André	Conseiller départemental de Carmaux
M. AYMARD Stéphane	Président de la CAF
M. COSTA Christophe	Directeur REGAIN Associations
Mme GINOUILAC Marie-France	Représentante de l'UDAF
M. SEVERAC Jean-Pierre	Conseiller Technique Chambre de Commerce et Industrie
Mme DURAND Valérie	Représentante de l'Administration du Conseil Départemental
M. LOPEZ-SERRES Serge	Représentant ACTION LOGEMENT
M. ABUSHAWISH Mahmoud	Représentant locataires CNL
Mme CORNETET Véronique	Représentante locataires CNL
Mme CAHUZAC Gisèle	Représentante locataires AFOC
M. TRESSIERES Michel	Représentant locataires AFOC

Etaient excusés ou représentés par pouvoir :

M. FRANQUES Michel	Conseiller départemental d'Albi 1 (pouvoir à M. Costa)
M. AZNAR Blaise	Maire de Graulhet
Mme ROQUE Hélène	Directrice de l'ADIL (pouvoir à M. Aymard)
M. WODZYNSKI Alexandre	Directeur de SOLIHA (pouvoir à M. Géraud)
Mme HIRISSOU Dominique	Représentante Mairie de Gaillac (pouvoir à Mme Belou)
M. JOULIE Yannick	Directeur du CPIE des Pays Tarnais
M. BIRBES Gilles	Représentant organisation syndicale (pouvoir à Mme Bibal-Diogo)
Mme NAVARRO Laurence	Représentante organisation syndicale (pouvoir à M. Fabre)

Assistaient également à la séance :

M. ASPAR	Directeur Général
M. BRENGUES	Directeur Général Adjoint
Mme. MACHILLOT	Responsable du Service Administratif et Financier
M. THUILLEZ	Responsable du Service Ressources Humaines
M. DASSIE	Responsable du Service Montage d'Opérations
M. SEBE	Représentant CSE
Mme COSTES	Assistante de Direction
M. BARRERE	Représentant DDT

Actualisation de la gestion comptable des composants (norme IFRS)

Afin d'harmoniser nos méthodes au sein des membres de la SAC et en interne, de simplifier nos procédures et de dégager des marges de manœuvres pour des projets stratégiques (gain de temps essentiellement), de s'adapter à notre logiciel de suivi du patrimoine SALVIA mais aussi de s'aligner au plus près de la réglementation ANC n° 2015-04, nous avons engagé une démarche d'actualisation de la gestion comptable des composants.

Rappel de la comptabilisation par composant :

Le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général mentionne que « les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation du taux ou de modes d'amortissements propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements ».

Situation actuelle :

- Classement comptable par nature de travaux selon 11 composants pour les logements sociaux, bâtiments administratifs et commerces (délibération du 13/12/2016) et selon 5 composants pour les foyers (délibérations du 19/12/2005).
- Pour la gestion des sorties d'actif, chaque composant est détaillé en sous-composant (environ aux nombres de 30) permettant de réaliser des sorties partielles de composant en fonction des pourcentages déterminés pour le coût d'entrée.

Proposition :

- **Application des 12 composants proposés réglementairement** quel que soit la nature du programme (logements, commerces, foyers et bâtiments administratifs).
Les opérations nouvelles sont décomposées selon la méthode du coût réel historique fondé sur les factures des marchés de travaux (méthode actuelle).
Les durées d'amortissements appliquées actuellement restent inchangées sauf pour le composant chauffage car il est proposé de ne plus avoir de détail par sous-composant.
Pour information, les durées d'amortissement préconisées de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 et celles appliquées au sein de l'Office sont :

- Composants obligatoires (décomposition minimum) :

Composant	Durées d'amortissements légales	Durées d'amortissements appliquées	Durées d'amortissements proposées
Structure	Entre 40 et 60 ans ou durée du bail emphytéotique	50 ans ou durée du bail emphytéotique	50 ans ou durée du bail emphytéotique
Menuiseries extérieures	Entre 20 et 30 ans	25 ans	25 ans
Chauffage collectif : Générateur de chaleur Réseaux extérieurs Réseaux logement Production d'eau chaude ou Chauffage individuel Générateur de chaleur Réseaux logement Chauffage électrique (PAC) Production d'eau chaude	Entre 20 et 30 ans Entre 12 et 18 ans	25 ans 25 ans 30 ans 25 ans 15 ans 17 ans 15 ans 17 ans 17 ans	25 ans 15 ans
Etanchéité	Entre 12 et 18 ans	15 ans	15 ans
Ravalement sans amélioration	Entre 12 et 18 ans	15 ans	15 ans

- Composants facultatifs (décomposition supplémentaire) :

Composant	Durées d'amortissements légales	Durées d'amortissements appliquées	Durées d'amortissements proposées
Electricité (dont Ventilation Mécanique Contrôlée)	Entre 20 et 30 ans	20 ans	20 ans
Plomberie / Sanitaire	Entre 20 et 30 ans	20 ans	20 ans
Ascenseurs	Entre 12 et 18 ans	15 ans	15 ans
Equipements de sécurité	Non préconisée	15 ans	15 ans
Aménagements extérieurs (aire de jeux, résidentialisation, voiries en extérieurs, containers enterrés...)	Non préconisée	15 ans	15 ans
Aménagements intérieurs	Non préconisée	15 ans	15 ans
Autres composants (panneaux photovoltaïques....)	Non préconisée		15 ans

A noter que :

- Le composant « autres composants » n'a jamais été utilisé à ce jour ;
- Tous les composants autres que ceux que nous retenons sont inclus dans le composant « structure », tant pour les programmes de constructions neuves que pour les programmes de réhabilitation (exemple : honoraires divers, publicité...)

- **Sortie de composant selon la méthode de la valeur à neuf du nouveau composant corrigée** du taux d'inflation depuis la date d'investissement ou de l'indice du coût de la construction (valeur déflatée)

Cette méthode est déjà utilisée pour la gestion des composants des foyers et nous proposons, de l'appliquer aux sorties de composants de nos logements, commerces et bâtiments administratifs.

De fait, la décomposition en sous-composant n'aurait plus lieu d'être.

Cas particulier des VEFA :

Il a été ouvert aux offices publics la possibilité d'avoir recours à l'achat en VEFA de logements sociaux lorsqu'une opportunité se présente.

Courant 2024, nous avons donc décidé d'acquérir des VEFA pour lesquels nous devons mettre en place une méthode d'éclatement en composant du prix de revient.

Il vous est donc proposé d'éclater, à la livraison, le prix de revient d'un programme acquis en VEFA en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Nous proposons de retenir cette solution au vu des difficultés à obtenir un détail par composant du prix de revient de la part du promoteur.

Il est toutefois précisé que la répartition interne proposée est plus détaillée que celle de la CSTB : ajout de composants supplémentaires qui viennent en déduction du pourcentage du composant structure et décomposition des logements avec ou sans ascenseur, avec ou sans étanchéité (bâtiment avec couverture). Lorsqu'un composant n'est pas retenu, le pourcentage correspondant est ajouté au composant de la structure.

Cas particulier du composant « ravalement » :

L'instruction prévoit que le composant « ravalement avec amélioration » est isolé dès la mise en service de l'immeuble pour le coût estimé du ravalement futur.

A ce jour, cette décomposition n'est pas effectuée lors de la mise en service d'un immeuble neuf et il est proposé de ne pas modifier la procédure, une estimation du coût des travaux dans 15 ans étant difficilement réalisable et fiable.

Méthodologie :

Si le Conseil d'Administration valide les propositions suivantes, ce changement de méthode fera l'objet d'une présentation auprès de nos Commissaires aux Comptes, pour validation aussi, puis une note d'information sera présentée aux services techniques concernés lors d'un atelier.

Planning :

Application rétroactive au 1^{er} janvier 2024

A cet effet, il est demandé au Conseil d'Administration d'acter les propositions suivantes :

- Application des 12 composants réglementaires quel que soit la nature du programme
- Modifier la durée d'amortissement du composant chauffage
- D'appliquer la méthode de la valeur à neuf, du nouveau composant, corrigée de l'indice du coût de la construction depuis la date d'investissement (méthode de la valeur déflatée) pour les sorties de composant
- D'éclater le prix de revient d'un programme acquis en VEFA en appliquant les pourcentages de ventilation établis par le CSTB
- De déroger à l'instruction pour la décomposition initiale du composant « ravalement avec amélioration »
- D'appliquer rétroactivement ces nouveaux processus depuis le 1^{er} janvier 2024

A l'unanimité, le Conseil d'Administration acte favorablement sur les propositions proposées :

- *Application des 12 composants réglementaires quel que soit la nature du programme*
- *Modifier la durée d'amortissement du composant chauffage*
- *D'appliquer la méthode de la valeur à neuf, du nouveau composant, corrigée de l'indice du coût de la construction depuis la date d'investissement (méthode de la valeur déflatée) pour les sorties de composant*
- *D'éclater le prix de revient d'un programme acquis en VEFA en appliquant les pourcentages de ventilation établis par le CSTB*
- *De déroger à l'instruction pour la décomposition initiale du composant « ravalement avec amélioration »*
- *D'appliquer rétroactivement ces nouveaux processus depuis le 1^{er} janvier 2024*

.....

Pour extrait certifié conforme au
Registre des délibérations,

**Le Directeur Général,
Philippe ASPAR**