



Imprimer

## Pratique Comptable

# Composants des immeubles et gros entretien : précisions

L'avis que le Conseil national de la comptabilité vient d'approuver sur les modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social fournit des précisions pratiques sur l'application aux immeubles des nouvelles règles d'amortissement des immobilisations.

## LES NOUVELLES RÈGLES

À partir des exercices ouverts le 1er janvier 2005, les entreprises vont devoir appliquer les nouvelles règles introduites dans le PCG par le règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, et notamment :

- application de la méthode des composants aux immobilisations (*voir RF Comptable 300, novembre 2003, dossier « Amortissement et dépréciation : maîtrisez les changements »*) ;
- enregistrement des dépenses de remplacement des éléments principaux d'immobilisations corporelles en composants de ces immobilisations (impossibilité de constituer des provisions pour grosses réparations) ;
- enregistrement des dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions soit par la constitution de provisions pour gros entretien ou grandes révisions, soit par application de la méthode des composants.

## CAS DU LOGEMENT SOCIAL

Dans un avis approuvé le 23 juin dernier (« *Modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social résultant du règlement 00-06 relatif aux passifs et du règlement 02-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs modifié par le règlement 03-07* »), le Conseil national de la comptabilité apporte des précisions pratiques aux organismes de logement social, qui vont désormais appliquer les règles et principes de droit commun, quant aux modalités à retenir pour leur secteur.

Nous reprenons celles qui sont susceptibles de guider l'ensemble des entreprises détenant des immeubles dans l'analyse qu'elles auront à mener pour l'application du règlement aux exercices ouverts à compter de 2005.

## IDENTIFICATION DES COMPOSANTS DES IMMEUBLES

La décomposition préconisée dans l'avis du CNC a été déterminée sur la base des travaux du Centre scientifique et technique du bâtiment.

Les durées d'utilisation les plus fréquentes sont indiquées entre parenthèses, avec une marge de plus ou moins 20 %, sachant que des durées d'utilisation différentes peuvent être retenues dès lors qu'il s'agit de durées réelles et justifiées.

### Décomposition minimale en cinq composants

- >> Structure et ouvrages assimilés (amortissement sur 50 ans),
- >> menuiseries extérieures (amortissement sur 25 ans),
- >> chauffage collectif ou individuel (amortissements respectifs sur 25 et 15 ans). Le composant « Chauffage » ne comprend que les constituants du lot de travaux qui feront normalement l'objet d'un renouvellement,
- >> étanchéité (amortissement sur 15 ans),
- >> ravalement avec amélioration (amortissement sur 15 ans).

### Décomposition supplémentaire

Trois composants supplémentaires peuvent être retenus, selon la situation et l'état des immeubles (ils sont alors déduits du composant « Structure et ouvrages assimilés ») :

- >> électricité (amortissement sur 25 ans). Ce composant est en général intégré au composant principal (« Structure et ouvrages assimilés »), mais il peut être isolé pour des raisons de mise aux normes,
- >> plomberie/sanitaire (pour les éléments d'une durée de vie inférieure à 50 ans) (amortissement sur 25 ans),
- >> ascenseurs (amortissement sur 15 ans).

### Pourcentages de ventilation de la valeur de l'immeuble

Les pourcentages de ventilation retenus par l'avis peuvent être utilisés tant à la première application des

nouvelles règles à des immeubles existants qu'aux opérations nouvelles : en effet, la décomposition en composants peut se faire selon le coût réel historique sur les bases des marchés de travaux ou en appliquant au coût global des pourcentages de ventilation.

Composants de l'immeuble	Individuel	Collectif
<b>PRINCIPAUX</b>		
Structure	88,7 %	90,3 %
Menuiseries extérieures	5,4 %	3,3 %
Chauffage collectif ou chauffage individuel	– 3,2 %	3,2 %
Étanchéité	–	1,1 %
Ravalement avec amélioration	2,7 %	2,1 %

Composants de l'immeuble	Individuel	Collectif
<b>SUPPLÉMENTAIRES</b>		
Électricité	4,2 %	5,2 %
Plomberie/Sanitaire	3,7 %	4,6 %
Ascenseurs	–	2,8 %

## TRAVAUX POUVANT FAIRE L'OBJET DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

L'avis du CNC fournit une liste des dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions pour lesquelles les entreprises ont l'option de les enregistrer sous forme de provisions (autrement dit pour lesquelles il n'y a pas obligation d'enregistrement en composants séparés) :

- >> entretien des couvertures et traitement des charpentes ;
- >> entretien des descentes d'eaux usées et pluviales ;
- >> peinture des façades, traitement, nettoyage (sauf ravalement avec amélioration qui est un composant séparé) ;
- >> réparation des menuiseries ;
- >> peinture des parties communes et menuiseries ;
- >> remplacement des équipements intérieurs chez les locataires (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires) ;
- >> entretien des aménagements extérieurs ;
- >> entretien important des équipements (ascenseurs, chaudières, électricité...) ;
- >> curage des égouts ;
- >> travaux d'élagage.

Article paru le 07/2004

Droits de reproduction et de diffusion réservés © Groupe Revue Fiduciaire 2009. Usage strictement personnel.  
L'utilisateur du site reconnaît avoir pris connaissance de la [licence de droits d'usage](#), en acceptant et en respectant les dispositions.