



QUI (ET POURQUOI) UTILISE LA CARTE DANS L'ASSOCIATION

	Cartes Affaires	Cartes Business	Cartes Espèces
Utilisateur	Salariés ou bénévoles pour régler les dépenses courantes de fonctionnement de l'association, les frais de déplacement et l'achat de petits matériels...		<ul style="list-style-type: none"> • Salariés ou bénévoles pour effectuer des petits achats en espèces. • Personnes en Tutelle aux Prestations Sociales (TPS) sous administration d'associations tutélaires.
Principaux avantages pour l'association	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les déplacements des collaborateurs (Moyen de paiement universel, autonomie financière personnalisée, Services d'assistance et d'assurance étendus) • Optimiser la gestion des frais professionnels (suppression des avances sur frais, de la détention de devises, améliorer le suivi des dépenses grâce aux relevés de gestion et états statistiques fournis, grande souplesse de fonctionnement) • Faciliter le contrôle des dépenses professionnelles par l'établissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion simplifiée et pratique de votre trésorerie, la carte étant rattachée au compte de l'association, • Suivi facilité, avec les relevés mensuels détaillés et le relevé stat annuel, • Tranquillité, avec de nombreuses assurances (contre l'utilisation frauduleuse) et des services d'assistance • Sécurité : vous avez accès au nouveau service de l'e-Carte Bleue pour payer vos dépenses sur Internet sans communiquer votre numéro de carte réelle ! 	<ul style="list-style-type: none"> • Simplifier les procédures d'avances de frais de faible montant • Réduire les caisses espèces ou le nombre de lettres-chèque utilisés pour le paiement de dépenses diverses et simplifier la tâche administrative de l'association • Gérer son parc de cartes en toute sécurité et visualiser les opérations administratives par serveur. • Choix du type de périodicité des retraits (7 jours glissants, libre, mensuelle à date fixe).

N'hésitez pas à contacter les Conseillers Associations du Réseau d'Agences Société Générale pour des informations complémentaires.

© Copyright SOCIÉTÉ GÉNÉRALE mai 2003. Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement, sur quelque support que ce soit, le présent document (articles L122.4 et L122.5 du Code de la propriété intellectuelle), sans l'autorisation préalable de la Société Générale.

Société Générale : SA au capital de 537 712 831,25 EUR - 552 120 222 RCS Paris - Directeur de la Publication : Philippe BAILLEUL ;

Responsable de la Rédaction : Joseph-Émile SERNA ; Impression : MAHE - 305 150 492 RCS Paris ; Conception : INDICE - 342 746 203 RCS Paris.

Dépôt légal : mai 2003 ; ISSN : en cours.

Pour toute correspondance : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE - DIST/PRO/CLI - Tour Société Générale - 17, cours Valmy - 92972 Paris La Défense cedex - Tél. : 01 42 14 82 56.

ASSOCIATIONS

LA LETTRE D'INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

N°20 - MAI 2003

Associations et immobilier (2^e partie)

SOMMAIRE

1

*Associations
et Immobilier
(2^e partie)*

11

*Quel type de carte
bancaire pour quelle
utilisation dans
l'association ?*

NOËL RAIMON

*Directeur du Département d'économie sociale
Avocat associé FIDAL
Spécialiste en droit fiscal*

EMMANUEL DE ST PERN

*Directeur du
Service Évaluation
FIDAL France*

SUBVENTIONS IMMOBILIÈRES ET PATRIMOINE ASSOCIATIF :

DES CONTRAINTES À CONNAÎTRE POUR OPÉRER DES CHOIX

→ L'époque où l'utilisation des aides publiques en général et des subventions immobilières en particulier n'était l'objet d'aucun contrôle ou presque est bien révolue. Sous la pression des corps sociaux, le législateur a complété le dispositif existant ; la Cour des comptes et les chambres régionales ont obtenu un renforcement de leurs pouvoirs d'investigation. Désormais, les collectivités publiques s'attachent plus souvent non seulement à préciser et vérifier l'affectation des subventions mais encore à en évaluer la pertinence en termes d'utilité sociale. La gestion même par les associations des financements publics dont elles bénéficient est de plus en plus surveillée. L'intérêt général et la raréfaction des ressources publiques expliquent pourquoi, d'une part, les subventions immobilières font de moins en moins bon ménage avec la notion de patrimoine associatif, d'autre part, l'enjeu qu'elles représentent pour nombre d'organismes sans but lucratif est parfois contradictoire avec une gestion fiscale optimale.



LES ASSOCIATIONS PEUVENT-ELLES ENCORE

REFUSER DES SUBVENTIONS IMMOBILIÈRES ?

→ Une réponse négative s'impose pour la plupart d'entre elles. Les raisons sont nombreuses :

■ Tout d'abord, des secteurs entiers du mouvement associatif ne peuvent autofinancer leurs moyens stables de fonctionnement ou leur renouvellement. L'immobilier est le premier de ces moyens stables et les financements et aides publiques de toute nature sont venus relayer opportunément des moyens privés aujourd'hui essoufflés ou défaillants. C'est donc sur des budgets publics que sont prélevées les sommes nécessaires à la construction d'infrastructures et au fonctionnement quotidien, dans les **domaines non liés ou peu liés à l'économie de marché** :

- **Santé** : établissements de santé privés, Participant au Service Public Hospitalier ou associés à son fonctionnement.

- **Social et médico-social** : Centres d'Hébergement et de Réadaptation Sociale, Centres d'Aide par le Travail, Instituts Médico-Educatifs ou Professionnels, etc...

- **Enseignement** : établissements d'enseignement privé dont les classes sont placées sous contrat simple ou d'association.

- **Sports** : équipements sportifs d'intérêt général.

■ Ensuite, par facilité, (mauvais) calcul ou insuffisance d'analyse stratégique, certaines associations croient pouvoir encore cumuler les avantages d'un statut privé (parfois très illusoire) et de financements publics,

■ Enfin, la faiblesse du mécénat d'entreprise, et une relative étanchéité entre associations et entreprises, ne permettent que trop rarement aux O.S.B.L. français d'avoir les moyens de leurs ambitions.

LES CONTRAINTES À CONNAÎTRE...

→ ■ **Les contraintes communes à toutes les subventions.**

Interdiction de redistribuer une subvention :

Aux termes de l'article 15 du décret-loi du 2 mai 1938 relatif au budget, une association ou collectivité ne peut employer tout ou partie d'une subvention reçue en subventions à d'autres associations, collectivités et a fortiori sociétés, sauf autorisation formelle du ministre.

Obligation de restituer une subvention non utilisée :

En principe, toute subvention versée par l'Etat et non utilisée à l'expiration d'un délai de douze mois ou à l'expiration des délais prévus par la décision d'attribution, doit être reversée au Trésor. Cette obligation, instituée par l'article 112 de la loi n° 45-0195 du 31 décembre 1945 vise essentiellement les subventions affectées.

Contrôle de l'emploi des subventions :

Les subventions accordées aux organismes sans but lucratif ont fait l'objet d'un dispositif de contrôle particulièrement conséquent intégré au Code des Juridictions Financières (articles L.111-7 et L.211-4 à 211-6) auquel on se reportera utilement.

■ **Contenu de l'expression "subventions-immobilières".**

Bien qu'aucune définition officielle n'en soit aujourd'hui donnée, l'expression "subventions immobilières" employée ici se rapporte à tout aide ou concours direct ou indirect permettant à un O.S.B.L. :

- de financer des études,
- d'acquérir à titre onéreux un terrain afin d'y construire des bâtiments,
- d'engager des travaux de construction ou d'aménagement,
- d'effectuer des grosses réparations,



- de procéder à un premier équipement en matériel,
- d'amortir tout ou partie des immeubles qui lui appartiennent.

Sont donc directement ou indirectement concernés les subventions d'investissement, les subventions d'équipement, mais aussi les dotations globales et les prix de journée.

■ **Les textes et les principales contraintes applicables aux “subventions immobilières”.**

En matière de financement d'infrastructures et d'équipements, le dispositif applicable prend sa source dans les décrets **n°99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement**, n°2000-1022 du 17 octobre 2000 et **n°2002-178 du 13 février 2002 relatif aux taux des subventions de l'Etat pour des projets d'investissement et des avances correspondantes.**

Destinées à être consacrées au financement des différentes phases d'une opération d'investissement « *telles que les études, les acquisitions immobilières, les travaux de construction ou d'aménagement, les grosses réparations, l'équipement en matériel à l'exclusion du simple renouvellement* », **les subventions que l'Etat peut accorder aux « personnes morales de droit privé en vue de la réalisation de projets d'investissement matériel ou immatériel pour la mise en œuvre d'une politique d'intérêt général » peuvent permettre aux associations et aux Fondations de faire financer 100 % de la dépense subventionnable prévisionnelle par des aides publiques** (en principe plafonné à 80 %) et d'obtenir, lors du commencement d'exécution du projet, une avance pouvant atteindre jusqu'à 30 % de son montant (contre 5 % ordinairement).

Ce financement est assorti de contraintes juridiques basiques. Ainsi, l'Etat est-il en droit d'exiger le reversement total ou partiel de la subvention versée dans les cas suivants :

- L'objet de la subvention ou l'affectation de l'investissement subventionné a été modifié sans autorisation ;
- Le total des aides publiques dépasse le montant prévisionnel de la dépense subventionnelle ;
- Le projet n'est pas réalisé dans le délai de 4 ans.

La collectivité publique peut-elle assortir d'une clause de dévolution le versement à une association d'une subvention d'investissement ou d'équipement ?

Bien que les décrets de 1999 et 2002 précités n'en fassent pas mention, la réponse nous paraît affirmative.

A cet égard, rappelons que la **circulaire du 1^{er} Ministre, n°2010 du 27 janvier 1975, relative aux rapports entre les collectivités publiques et les associations assurant des tâches d'intérêt général, spécifie qu'« en cas de dissolution de l'association qui a bénéficié d'une aide publique importante, ou de cessation d'activité de l'un des équipements gérés par l'association, ..., il est nécessaire que les biens acquis soient dévolus conformément à l'intérêt général ; des dispositions répondant à cette éventualité doivent figurer dans les statuts ».**

De manière générale, l'Etat et les collectivités territoriales imposent de plus en plus souvent l'insertion dans les statuts de clauses de dévolution particulière préservant l'intérêt général ainsi que l'interdiction d'aliénation d'immeubles acquis avec une subvention, sauf bien sûr autorisation spéciale.



Ces règles et principes ont fait l'objet de **réglémentations transversales, rédigées en termes quasi-identiques**, dans des domaines sensibles aussi bien dans l'opinion publique qu'au plan strictement budgétaire : sanitaire, médico-social et enseignement privé.

Le Secteur Médico-Social.

Les articles 1 et 18 du décret n° 88-279 du 24 mars 1988 modifié (*) constituent le cœur du dispositif applicable aux établissements et services suivants :

- Centres d'Aide par le Travail (C.A.T.) ;
- Centres d'Hébergement et de Réadaptation Sociale (C.H.R.S.) ;
- Etablissements médico-éducatifs ;
- Etablissements qui assurent l'hébergement des personnes âgées et des adultes handicapés ;
- Centres assurant, en cure ambulatoire, des soins et des actions d'accompagnement social et de réinsertion à l'égard des personnes présentant une consommation d'alcool à risque ou nocive, ou atteintes de dépendance alcoolique ;
- Services prenant en charge, à leur domicile ou dans le cadre de l'intégration scolaire, les enfants handicapés ;
- Services d'hébergement et de traitement des enfants ou adolescents handicapés dans les établissements d'éducation spéciale et professionnelle, ainsi que traitements concourant à cette éducation dispensée en dehors de ces établissements, à l'exception de la partie des frais incombant à l'Etat ; centres de pré-orientation, d'éducation ou de rééducation professionnelle des travailleurs handicapés.

Les contraintes principales résultent des situations définies aux 2^o et 3^o de l'article 18.

(*) relatif à la gestion budgétaire et comptable et aux modalités de financement de certains établissements sociaux et médico-sociaux à la charge de l'Etat et de l'assurance maladie.

En effet, les établissements ou services susmentionnés ne peuvent inclure dans les éléments de calcul de leur dotation globale de financement ou de leur prix de journée, les dotations aux comptes d'amortissement et de provisions, ainsi que les dotations annuelles au fonds de roulement et les annuités des emprunts contractés en vue de la constitution de ce fonds, que dans les cas énumérés à l'article 18. On notera l'étroite corrélation entre les contraintes de dévolution et le statut juridique de l'organisme gestionnaire.

Ainsi, lorsque l'organisme gestionnaire n'a que la "petite capacité", il ne peut bénéficier des avantages financiers déjà énumérés que si ses statuts prévoient, en cas de cessation de l'activité de l'établissement, la dévolution, à une collectivité publique ou à un établissement privé poursuivant un but similaire, de l'ensemble du patrimoine affecté au dit établissement.

A défaut, il doit s'engager, en cas de cessation d'activité, à verser à un établissement public ou privé poursuivant un but similaire, et éventuellement à une collectivité publique, le fonds de roulement et les provisions non employées, ainsi qu'une somme correspondant à la plus-value immobilière résultant des dépenses couvertes par la dotation globale ou antérieurement par le prix de journée.

Les dispositions contenues dans l'article 18 du décret du 24 mars 1988 ne laissent, pratiquement, qu'une faible marge de manœuvre aux organismes gestionnaires dont le fonctionnement est entièrement, ou principalement, adossé sur des fonds publics. **On relèvera ici la contrainte de dévolution de l'ensemble du patrimoine affecté à l'établissement.**

Il ne s'agit pas seulement du patrimoine financé par les subventions (*ici les dotations globales*) mais **du patrimoine affecté à l'établissement ;**



cette dernière notion étant administrative. **Le processus ainsi mis en place peut induire une confusion entre patrimoine financé sur fonds publics et patrimoine d'origine privée.**

Le secteur de la Dépendance.

L'article 47 du Décret n°99-317 du 26 avril 1999 relatif aux établissements privés sans but lucratif hébergeant des personnes âgées dépendantes est la copie conforme de l'article 18 du décret du 24 mars 1988.

Le secteur Sanitaire.

L'article R-715-7-6 du Code de la santé publique est la copie presque conforme du dispositif défini par l'article 18 du décret du 24 mars 1988.

L'enseignement Privé.

Le texte de base est la loi n° 94-51 du 21 janvier 1994 relative aux conditions de l'aide aux investissements des établissements d'enseignement privé par les collectivités territoriales.

Les aides aux investissements consenties par les collectivités territoriales aux établissements d'enseignement secondaire sous contrat doivent donner lieu à la conclusion d'une **convention** *“précisant l'affectation de l'aide, les durées d'amortissement des investissements financés et, en cas de cessation de l'activité d'éducation ou de résiliation du contrat, les conditions de remboursement des sommes non amorties ainsi que les garanties correspondantes”*.



LES CHOIX À OPÉRER

► Il faut distinguer les secteurs expressément réglementés de ceux qui ne le sont pas.

■ Les secteurs expressément réglementés.

Les secteurs Sanitaire, Médico-social et Dépendance (E.H.P.A.D.).

Plusieurs situations peuvent se présenter :

H1 - L'organisme gestionnaire n'a historiquement aucun patrimoine propre.

H2 - Son patrimoine a pour seule origine de financement des fonds publics, directement (subventions d'investissement) ou indirectement (prise en charge d'amortissements ou annuités d'emprunt dans le cadre de la dotation globale ou du prix de journée).

H3 - L'organisme gestionnaire a un patrimoine propre et un patrimoine financé sur fonds publics.

H4 - L'organisme n'a qu'un patrimoine propre.

Dans l'hypothèse H2, l'organisme n'est pas maître de son destin, patrimoniallement parlant.

Les situations H3, et dans une mesure moindre, H4 sont également susceptibles de poser des problèmes à l'organisme gestionnaire en cas de cessation d'activité, compte tenu des contraintes juridiques et financières mises à sa charge selon le cas, par l'article 18 du décret du 24 mars 1988, l'article R. 715-7-6 du Code de la santé publique ou l'article 47 du décret du 24 mars 1988.

En effet, l'application de la **notion de cessation d'activité** peut conduire en cas de fusion de l'organisme gestionnaire concerné avec un autre organisme à une opposition du représentant de l'État.



La notion de patrimoine affecté n'est guère plus rassurante car elle ne présuppose pas un financement public exclusif pour recevoir une application. Les textes en vigueur se contentent de prévoir qu'en cas de cessation d'activité, il y a lieu, pour une association déclarée, de procéder à l'attribution à un établissement public ou privé poursuivant un but similaire de l'ensemble du patrimoine affecté à l'établissement.

➔ **Dans les situations H3 et H4, il semble donc hautement préférable d'isoler le patrimoine foncier au sein, soit d'une autre association exclusivement propriétaire, soit d'une société civile immobilière**, l'association ou la société civile propriétaire facturant alors des loyers à l'association gestionnaire.

Doit-on, le cas échéant, préférer une structure à une autre ? La société civile semble a priori la meilleure option : elle permet en effet à l'association propriétaire des parts de S.C.I. d'appréhender les loyers perçus en exonération d'impôts, contrairement au second schéma.

Toutefois, d'autres arguments militent en faveur d'un cloisonnement de la propriété au sein d'une deuxième association. D'une part, l'autorité de tutelle pourrait estimer que le cloisonnement opéré au sein d'une S.C.I. ne lui est pas opposable, l'association gestionnaire restant indirectement propriétaire du patrimoine affecté à l'établissement. D'autre part, le patrimoine détenu par la SCI serait inéligible à toute subvention immobilière à l'occasion de travaux ou aménagements ultérieurs (*ex : extension du périmètre constructible, grosses réparations, etc...*). En outre, on peut raisonnablement penser qu'une séparation propriété-exploitation juridiquement plus stricte serait plus rassurante pour un éventuel prêteur dans l'hypothèse d'un redéploiement ou d'une restructuration d'activités.

L'enseignement privé.

Les problèmes de garantie se posent de manière moins aigüe, le financeur n'étant plus l'Etat mais le département et/ou la région. Toutefois, l'exigence de transparence étant un signe des temps, l'autorité de tutelle de l'enseignement privé (Comité National de l'Enseignement Catholique) a mis en place un modèle de convention d'aide à l'investissement des établissements privés sous contrat dont l'un des objectifs est de prévenir les exigences par trop contraignantes des collectivités territoriales.

S'il est clairement admis que la collectivité territoriale dispose d'un droit de reprise sur les subventions versées en cas de résiliation du contrat d'association ou de cessation d'activité d'éducation, il est tout aussi clairement proposé d'écarter le droit de reprise lorsque l'établissement assure la pérennité de l'activité d'éducation.

Cette convention-cadre nous semble devoir être complétée par une clause précisant **qu'en cas de fusion de deux ou plusieurs établissements d'enseignement privés, la collectivité territoriale ne pourrait exercer son droit de reprise sur les subventions versées, dès lors que l'activité d'éducation serait poursuivie par l'association absorbante.**

■ Les secteurs non expressément réglementés.

Ainsi qu'on a déjà pu le constater, l'état incite l'ensemble des ministères concernés à discuter d'un **"droit de suite" indirect sur le patrimoine financé sur fonds publics**, notamment en décidant de l'éventuelle dévolution des biens subventionnés, par voie contractuelle, ainsi qu'en aménageant un dispositif de remboursement des subventions versées, dans des hypothèses précises (modification unilatérale et substantielle de l'objet de l'organisme, non utilisation des sommes versées, etc...)



Les choix à opérer dépendent essentiellement de la stratégie poursuivie par l'organisme et de ses intérêts vitaux : est-il déjà propriétaire de biens immeubles ? A-t-il vocation, de par la personnalité de certains de ses membres, à le rester ? Est-il structurellement demandeur de "subventions immobilières" ?

Nous proposons une démarche simple pour répondre efficacement à ces questions :

- En premier lieu, l'organisme (association, fondation, ...) doit distinguer entre deux catégories de biens immeubles :

- ceux qui de par leur nature et/ou leur affectation sont structurellement éligibles à des "subventions et aides immobilières" ;

- **ceux qui ne sont pas structurellement éligibles à ces subventions et aides ou encore qui sont destinés à être vendus à court/moyen terme (moins de 5 ans).**

Sauf opposition politique majeure, les immeubles relevant de la première catégorie devront rester ou devenir la propriété des organismes gestionnaires compte tenu de l'intérêt que représentent les "subventions immobilières", en tout état de cause supérieur à l'avantage fiscal retiré de l'application de la réponse BEAUGUITTE^(*) ; une variante consistera à ce que ces biens appartiennent à une association exclusivement propriétaire.

Les immeubles relevant de la seconde catégorie devront a priori rester ou devenir la propriété de S.C.I. dont les parts sont (ou seront) détenues par l'association gestionnaire.

- En second lieu, l'organisme doit se doter d'une stratégie de ressources correspondant à ses activités et à son "profil stratégique" : les activi-

tés sont-elles ou non entièrement ou principalement adossées sur fonds publics eu égard à leur nature ? Si oui, sa marge d'appréciation sera d'autant plus restreinte que son statut juridique sera faible. Si non, il devra s'interroger sur les moyens lui permettant de parvenir à l'autonomie financière : définition et mise en œuvre d'une stratégie de "ressources courtes" (collecte de fonds) et/ou de "ressources longues" (apports, libéralités immobilières), le cas échéant recherche d'un statut juridique approprié (assistance et bienfaisance, Fondation, ...).

CE QU'IL FAUT RETENIR

1. L'intensité des contraintes patrimoniales qui pèsent sur les organismes sans but lucratif dépend de leur appartenance à des secteurs expressément réglementés ou non.

2. La nature de ces contraintes dans les secteurs sanitaire, médico-social et de l'enseignement privé est telle que les O.S.B.L. maîtrisent peu leur destin.

3. Les réponses que nous sommes en mesure d'apporter sont à rechercher à la fois dans le caractère éligible ou non des immeubles à des "subventions immobilières", dans la stratégie de ressources éventuellement définie ainsi que dans le "profil politique" adopté par l'O.S.B.L. concerné.

4. En cas d'éligibilité des immeubles à "subventions immobilières" le choix de la S.C.I. en tant que structure d'accueil propriétaire est plutôt à déconseiller.

(*) réponse du Ministre de l'Economie et des Finances à M. André BEAUGUITTE, relative à l'assujettissement des organismes sans but lucratif à l'impôt sur les sociétés. J.O. Ass. Nat. Q.E. n° 18984, 30/06/1975 page 5096.



L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DES O.S.B.L.

QUELLE VALEUR POUR DES IMMEUBLES "HORS MARCHÉ" ?

► L'évaluation des actifs immobiliers d'associations, ainsi que des structures assimilées ou de fonctionnement proche, impose généralement de retenir une méthodologie particulière dans la mesure où, bien souvent, ils présentent une typologie spécifique les apparentant à des immeubles hors marché.

C'est notamment le cas d'ensembles à affectation monovalente comme par exemple :

- les locaux d'hébergement collectif,
- les équipements sportifs, sanitaires ou médico-sociaux,
- les équipements culturels ou cultuels, ...

L'approche en valeur vénale est souvent peu significative, dès lors que le nombre d'acquéreurs ou de vendeurs est trop limité pour organiser un véritable marché.

Aussi, l'insuffisance de termes de références (mutations) rend inopérante l'approche comparative.

C'est ainsi que, par dérogation, la valeur de certains immeubles spécifiques (hôtels, cliniques, cinémas) est déterminée, non pas par une méthode métrique, mais par une approche particulière :

- Capitalisation d'un loyer déterminé en fonction des recettes, théoriques ou réelles,
- Valeur à la chambre, au lit, au siège de cinéma.

Encore s'agit-il, dans ces exemples, de produits générateurs de recettes et intégrés à un marché.

Pour les immeubles à affectation ou activité sociale, hors marché ou dépendant d'un marché spécifique, **l'évaluation s'opère généralement en valeur d'utilité.**

La valeur d'utilité peut se définir ainsi : *"C'est le prix qu'il serait nécessaire de déboursier, théoriquement, pour se procurer, à l'époque actuelle, un ensemble susceptible des mêmes usages dans les mêmes conditions d'emploi, avec la même durée présumée d'usage résiduel, possédant les performances et ayant la même appropriation à l'utilisation qui en est faite"*.

Ou encore, selon le Conseil National de la Comptabilité lors de la réévaluation légale des bilans : *"La valeur à retenir est celle qu'un chef d'entreprise prudent et avisé accepterait de décaisser pour obtenir le bien s'il avait à l'acquérir, compte tenu de l'utilité que sa possession présenterait pour la réalisation des objectifs de l'entreprise"*.

Cette approche de valeur recouvre deux notions :

■ La notion de coût.

Si la spécificité de l'immeuble à évaluer est telle qu'il n'existe pas, au plan local, de produits de substitution, la valeur se mesure en fonction du coût de réalisation d'un élément identique, sauf à entreprendre des retraitements tenant compte de l'adéquation, de l'âge, de l'état, des performances, et surtout du risque d'obsolescence ou de la charge de maintenance.

C'est en fait une notion de coût de remplacement qui peut dès lors s'écarter de la valeur vénale.

Cette approche doit aussi intégrer le paramètre de disponibilité immédiate.

En effet, un produit existant et en état satisfaisant de fonctionnement immédiat peut présenter pour l'utilisateur un avantage déterminant par rapport à une réalisation future.



■ La notion de nécessité.

Seuls doivent être appréciés en valeur d'utilité les immeubles réellement nécessaires à l'exploitation (actuelle ou prévisionnelle).

Seront alors considérés en valeur vénale les éléments hors exploitation ou de typologie normalisée, susceptibles d'être acquis ou vendus sur le marché local (*en l'état ou après reconversion*).

En résumé, la valeur d'utilité peut se calculer selon deux types de méthodes, en fonction de la nature du bien à évaluer :

- soit il s'agit d'un bien relativement "standard ou courant", dans ce cas la valeur d'utilité correspond à la valeur vénale augmentée des impôts, taxes et frais sur l'acquisition ainsi que des éventuels travaux d'adaptation ou d'aménagement,
- soit il s'agit d'un bien spécifique, et c'est alors une méthode par le coût de remplacement qui sera utilisée.

L'analyse immobilière implique un examen attentif du besoin d'utilisation actuel et, à terme, des performances exigées, du risque d'obsolescence et aussi de la durée de vie physique et économique de l'immeuble.

Cette notion est particulièrement importante pour les immeubles affectés à la santé ou l'hébergement en raison de l'évolution continue des normes imposées aux utilisateurs.

En fait, l'élément dominant tient au fait que ce type d'immeuble doit logiquement s'écarter de la logique spéculative (*recherche de la qualité ou de l'acquéreur le plus valorisant*) pour se limiter à l'appréciation en fonction du besoin que l'immeuble contribue à satisfaire, dans son domaine d'activité, au plan local ou régional.

C'est donc essentiellement un "marché" d'utilisateurs où l'immeuble n'a de valeur qu'en fonction de son usage et des besoins exprimés, mesu-

rés dans le temps, contrairement aux errements spéculatifs constatés ces dernières années où l'immobilier a été considéré comme un élément nécessairement pérenne, capitalisable à l'infini, en supposant une demande continue, voire exponentielle.

La réalité conduit à constater qu'à l'immobilier spéculatif s'est substitué l'immobilier de "consommation" où les valeurs sont liées à l'usage réel et à la durée de l'usage que l'on peut supputer.

■ Les principales opportunités d'évaluation.

Encore peu informés, les responsables d'O.S.B.L. ont souvent recours au service des domaines (même quand son intervention n'est pas obligatoire), aux notaires, au Crédit Foncier de France, quand ce n'est à leur inspiration du moment ...

S'agissant de "produits" traditionnels ou standards du secteur marchand, ces expertises parfois sommaires sont généralement fiables. Il en va différemment de biens "hors marché" qui sont plutôt l'apanage du tiers secteur et requièrent une approche très différente.

Les opportunités d'évaluation immobilière sont principalement liées, soit au fonctionnement structurel des O.S.B.L., soit à une mutation ponctuelle associée à un statut juridique et/ou un besoin de financement.

FONCTIONNEMENT STRUCTUREL

► De nombreuses associations, fondations et congrégations œuvrent en secteur réglementé ; leurs financements étant alors assurés par des fonds publics. La courbe des subventions globales, votées chaque année pour l'enseignement et plus encore des taux directeurs d'évolution des dépenses, dans les secteurs sanitaire et médico-social, ne rendent pas compte des disparités existantes d'une région à l'autre et de la



situation particulière d'un établissement. Certains paramètres entrant dans le calcul de la dotation globale ou du prix de journée (amortissements, loyers, frais de siège...) peuvent ainsi varier sensiblement d'un établissement à un autre en fonction de données historiques mais aussi de la qualité de la gestion et de l'aptitude des directions à négocier la prise en compte de ces éléments dans la fixation sur le moyen terme des prix de journée, des dotations globales ou des subventions, ce malgré les contraintes budgétaires.

Il n'est pas rare en effet de constater que certains de ces paramètres sont largement sous-évalués. Sauf à disposer de réserves confortables et d'accepter d'y puiser durablement, les établissements concernés sont a priori condamnés à s'endetter ou à recourir à des expédients : diminution drastique des charges, c'est-à-dire pratiquement baisse de la qualité des prestations et des soins.

L'évaluation peut alors constituer une alternative au moins partielle à ces risques d'impasse budgétaire, les tiers financeurs et autorités de tutelle (A.R.H., Conseils généraux, D.D.A.S.S., C.R.A.M.) acceptant de corriger dans le temps les écarts trop importants révélés par le rapport d'évaluation.

■ Certaines mutations.

... ASSOCIEES A UN STATUT JURIDIQUE.

• **Le transfert gratuit**, sous le bénéfice de l'article 1039 du C.G.I., **de biens immeubles au profit de congrégations** ou communautés religieuses préalablement reconnues par l'état **doit alors s'accompagner de leur évaluation attestée par un professionnel**. Ces attestations, qui viennent compléter le dossier, sont à produire en préfecture, auprès du service ad hoc, afin de permettre aux autorités de tutelle de prendre un arrêté de transfert.

• Les associations reconnues d'utilité publique ne peuvent vendre ou acheter un immeuble rentrant dans leur dotation que si elles y sont autorisées par leur organe de décision et l'autorité de tutelle. Dans ce but, **la décision prise par le Conseil d'Administration, puis l'Assemblée Générale, doit fixer, selon le cas, un prix minimum de vente ou un prix maximum d'achat**, valable généralement pendant une période de deux ans. Là encore, **un rapport d'évaluation pourra opportunément étayer la décision, nonobstant l'intervention obligatoire du Service des Domaines.**

... ET/OU A UN BESOIN DE FINANCEMENT.

L'évaluation d'un immeuble pour lequel est sollicité un financement partiel ne peut que consolider le dossier de l'O.S.B.L. demandeur auprès d'un établissement de crédit, même lorsqu'il dispose déjà de garanties. Là encore, les délibérations du Conseil d'Administration relatives aux emprunts doivent le plus souvent être validées par l'Assemblée Générale et parfois faire l'objet d'une approbation administrative.

CE QU'IL FAUT RETENIR

1. Les immeubles affectés à des activités relevant du secteur non lucratif se situent souvent dans un marché d'utilisateurs où l'immeuble n'a de valeur qu'en fonction de son usage et des besoins exprimés.
2. **Une évaluation de ces biens s'avère économiquement judicieuse et indispensable en secteur réglementé ainsi qu'à l'occasion de certaines mutations associés à un statut juridique ou/et à un besoin de financement.**



Quel type de carte bancaire pour quelle utilisation dans l'association ?

CATHERINE BONNARDOT

CÉCILE BORIE GALLET

MARIE-PIERRE DEVIDTS

*Responsables de produits Cartes
à la Direction des Services Bancaires de la Société Générale*

Le tableau comparatif suivant, qui donne les principales caractéristiques des cartes préconisées aux O.S.B.L., vous apporte nos premiers éléments de réponse.

LES TYPES DE CARTE QUE NOUS METTONS A VOTRE DISPOSITION

	Cartes Affaires	Cartes Business	Cartes Espèces
Définition	Carte bancaire avec services (*) au nom de l'association et du porteur		Carte privative au nom de l'association
Débit	<ul style="list-style-type: none"> • Compte de l'Association ou • Compte du collaborateur avec possibilité de différé de recouvrement de 60 j s'ajoutant au différé mensuel classique 	Compte de l'Association	
Type de carte	Paiement et retrait (en option), en France ou partout dans le monde		Retrait dans les distributeurs Société Générale
Personnalisation des cartes	Vous définissez avec votre conseiller toutes les caractéris- tiques de vos cartes (périmètre, options, plafonds)		Vous personnalisez les cartes par serveur Internet ou fichier sécurisé (nom et adresse du porteur, envoi du code secret)
Outils de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Relevé mensuel à destina- tion des titulaires de cartes • Sur option, états statistiques et relevés de gestion (sous forme papier ou électronique) à destination de l'Association • Sur option, relevé pré-note de frais pour le titulaires de la carte 	<ul style="list-style-type: none"> • Relevé mensuel détaillé des dépenses carte par carte à destination de l'association, • Sur option, état statistique annuel reprenant toutes les dépenses réalisées dans l'an- née, classées par nature, ce qui simplifie votre suivi comptable 	Sur option, relevés de gestion papier ou télé-transmis à destination de l'association (détail des retraits carte par carte)

(*) LES PRESTATIONS D'ASSURANCES ET D'ASSISTANCE ATTACHEES AU SERVICE CARTE AFFAIRES sont des contrats d'assurance et d'assistance souscrits par le Groupement Carte Bleue auprès de AIG Europe, de certains souscripteurs de la Lloyd's de Londres, de Elvia, d'Axa Courtaget et d'Europe Assistance et par la Société Générale auprès de Commercial Union Assurances, par l'intermédiaire de la Société de prévoyance Bancaire ou de Gras Savoye ou non, et présentés par la Société Générale en sa qualité de courtier d'assurances. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L. 530-1 et L. 530-2 du Code des assurances.

LES PRESTATIONS D'ASSURANCES ET D'ASSISTANCE ATTACHEES A LA CARTE BUSINESS sont des contrats d'assurance et d'assistance souscrits par le Groupement Carte Bleue auprès d'Elvia, d'Axa Courtaget, d'Europ Assistance, d'AIG Europe, et de certains souscripteurs de la Lloyd's de Londres, par l'intermédiaire de la Société de Prévoyance Bancaire ou de Gras Savoye ou non, et présentés par la Société Générale en sa qualité de courtier d'assurances. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L. 530-1 et L. 530-2 du Code des assurances.