



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES D'HABITAT A LOYER MODERE

TITRE III SCHEMAS D'ECRITURES

TITRE IV DOCUMENTS ANNUELS

TITRE V NOTES DE DOCTRINE

Document relatif à l'avis du 2 mars 2016 publié au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

SOMMAIRE

TITRE III -	SCHEMAS D'ECRITURES	3
CHAPITRE I -	COMPTABILISATION DES OPERATIONS D'ACCESSION EN VEFA	4
CHAPITRE II -	COMPTABILISATION DE LA LOCATION-ACCESSION	10
CHAPITRE III -	COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE DEMOLITION AVEC OU SANS RECONSTRUCTION	17
CHAPITRE IV -	COMPTABILISATION DE L'APL	23
CHAPITRE V -	ASSUJETTISSEMENT A LA TVA DES OPERATIONS REALISEES PAR LES ORGANISMES	25
CHAPITRE VI -	COMPTABILISATION DES FACTURES DE TRAVAUX DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION SOUMISES A LA LIVRAISON A SOI-MEME (LASM)	27
CHAPITRE VII -	COMPTABILISATION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	30
CHAPITRE VIII -	COMPTABILISATION DES CESSIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS DES ORGANISMES D'HLM	36
CHAPITRE IX -	LE REFINANCEMENT DE LA DETTE	42
CHAPITRE X -	COMPTABILISATION DES INTERETS COMPENSATEURS	45
CHAPITRE XI -	COMPTABILISATION DES PRETS LOCATIFS A USAGE SOCIAL (PLUS) AVEC PREFINANCEMENT	49
CHAPITRE XII -	COMPTABILISATION DES OPERATIONS RELATIVES AUX IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET AUX VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	52
CHAPITRE XIII -	COMPTABILISATION PAR COMPOSANTS	56
CHAPITRE XIV -	LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	63
CHAPITRE XV -	LISTE INDICATIVE DES TRAVAUX DES ORGANISMES D'HLM	67
CHAPITRE XVI -	COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE FUSION ABSORPTION D'UNE SOCIETE D'HLM	68
CHAPITRE XVII -	COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE GESTION DE SYNDICS DE COPROPRIETE	75
CHAPITRE XVIII -	COMPTABILISATION DE L'AFFECTATION DES RESULTATS	77
TITRE IV -	DOCUMENTS ANNUELS	79
TITRE V -	NOTES DE DOCTRINE	80
CHAPITRE I -	LES LOGEMENTS-FOYERS	80
CHAPITRE II -	L'ANNEXE DES COMPTES (PARTIE LITTERAIRE)	83
CHAPITRE III -	LE CONTROLE INTERNE	86
CHAPITRE IV -	COMPTABILITE INTERNE POUR LE SUIVI DE L'ACTIVITE DE SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL (SIEG)	92
CHAPITRE V -	TRAVAUX LIES A L'AMIANTE	93

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- M31 pour les offices publics de l'habitat à comptabilité publique ;
- OCC pour les offices publics de l'habitat à comptabilité de commerce ;
- SA pour les sociétés d'HLM et les fondations d'HLM (sauf mention spéciale).

TITRE III - SCHEMAS D'ECRITURES

CHAPITRE I - COMPTABILISATION DES OPERATIONS D'ACCESSION EN VEFA

Exemple d'application des dispositions sur les contrats à long terme (articles 622-1 à 622-7 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général)

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

La comptabilisation des stocks en opérations d'accession en VEFA est réalisée selon la méthode de l'inventaire permanent (enregistrement des dépenses en stock puis constatation des charges) ou selon celle de l'inventaire intermittent (enregistrement des charges par nature à la réception des factures puis enregistrement en stocks à la clôture des comptes). Les pratiques usuelles sont de comptabiliser, dans un premier temps, les factures dans les comptes de charges par nature puis, dans un deuxième temps lors de l'inventaire, de recenser les coûts qui peuvent être enregistrés en stocks et de laisser les autres coûts en charges. En conséquence la méthode de l'inventaire intermittent est à privilégier.

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION IMMOBILIERE EN VEFA

Coût et grille de vente d'une opération de 60 lots en collectif pour 7 819 000 € répartis comme suit :

Détail du coût de l'opération	Montants (€)	Grille des prix de vente (HT)	Montants (€)
Terrain	1 694 000	30 MI (T4) de 85m ² à 130.509 €	3 915 270
Travaux de construction	4 695 000	20 MI (T5) de 95m ² à 139.333 €	2 786 660
Frais annexes	531 500	10 MI (T6) de 110m ² à 165.807 €	1 658 070
Coûts internes stockables	167 000		
Honoraires de commercialisation directs	529 500		
Frais financiers directs	202 000		
Marge brute de l'opération	541 000		
Coût de l'opération + marge brute	8 360 000	Chiffre d'affaires de l'opération	8 360 000

Coûts indirects de 100 000 € (non stockables dont 45 000 € de frais de publicité généraux)

Marge nette de 441 000 €

Détail de la formation des prix de vente de l'opération :

Grille de vente	Prix de revient HT	Marge	Prix de vente HT	TVA collectée (20 %)	Prix de vente TTC	Total
30 MI (T4) à 130 509 €	119 750	10 759	130 509	26 102	156 111	4 698 330
20 MI (T5) à 139 333 €	133 839	5 494	139 333	27 867	167 200	3 344 000
10 MI (T6) à 165 807 €	154 971	10 836	165 807	33 161	198 968	1 989 680
Total des ventes TTC						10 032 010

Détail du coût de production de la MI (T5)

Prix de vente HT : 139 333 €

Coût de production technique : 133 839 € (d'où une marge brute de 5 494 €)

Signature du contrat VEFA en n, appel de 35% en n+1, appel de 65% n+2 et livraison du logement en n+2

Ecritures comptables (hors impact de la TVA)

Ecritures de l'année n

Signature du contrat VEFA

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4121--		Acquéreurs - Fraction non exigible (100 %)	139 333	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves		139 333

A la clôture de l'année n

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7012-		Opérations groupées, constructions neuves	139 333	
	4872--	Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours		139 333

Ecritures de l'année n + 1 : Situations de travaux (35 % du prix de revient), coûts de structure et appels de fonds de 35 %

Ecritures d'achats et de stocks

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
604—		Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires (35 %)	44 844	
608		Frais annexes de construction (honoraires de commercialisation)	2 000	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers		46 844
332---		Opérations groupées, constructions neuves (35 %)	46 844	
	7133--	Immeubles en cours		46 844

Frais généraux et de publicité

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6—		Frais de structure	10 000	
	401--	Fournisseurs		10 000
623---		Publicité, publications, relations publiques	45 000	
	401--	Fournisseurs		45 000

Encaissement de l'acompte de 35 %

<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Montant</u>	<u>Montant</u>
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (35 %)	48 767	
	4121--	Acquéreurs - Fraction non exigible		48 767
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	48 767	
	4122--	Acquéreurs – Fraction appelée		48 767

A la clôture de l'année n+1 :

Méthode des marges à l'achèvement : aucune écriture supplémentaire à passer

Méthode des marges à l'avancement :

Pour faciliter le suivi des comptes de stocks, et la valorisation des logements à leur coût de production, il est proposé l'utilisation d'un compte 339, afin de faciliter à l'achèvement l'alimentation des comptes 352 de stocks de logements terminés disponibles à la vente et des comptes 3591 « Coût des lots achevés vendus » (des opérations groupées).

1er cas : la marge globale (résultat à terminaison) ne peut pas être estimée de manière fiable

On constate le chiffre d'affaires à hauteur des seuls coûts enregistrés soit 46 844 €

<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Montant</u>	<u>Montant</u>
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	46 844	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves		46 844
7133---		Immeubles en cours	46 844	
	3392--	Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées Constructions neuves		46 844

2ème cas : la marge globale (résultat à terminaison) peut être estimée de manière fiable

Marge brute dégagée : $5\,494\text{ €} \times 35\% = 1\,923\text{ €}$

Il faut comptabiliser en CA $46\,844\text{ €} + 1\,923\text{ €} = 48\,767\text{ €}$ (le montant de l'appel de fonds dans cet exemple)

<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Montant</u>	<u>Montant</u>
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	48 767	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves		48 767
7133--		Immeubles en cours	46 844	
	3392---	Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées Constructions neuves		46 844

Paiement du solde, autres frais de structure et livraison du logement en n + 2

Ecritures à passer quelle que soit la méthode utilisée (avancement ou achèvement)

Paiement des autres appels de fonds : 139 333 € X 65 % = 90 566 €

Valeur du stock à entrer : 133 839 € – 46 844 € = 86 995 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122---		Acquéreurs – Fraction appelée	90 566	
	4121---	Acquéreurs – Fraction non exigible		90 566
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	90 566	
	4122---	Acquéreurs – Fraction appelée		90 566
604---		Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	82 995	
608--		Frais annexes de construction (honoraires de commercialisation)	4 000	
	402---	Fournisseurs de stocks immobiliers		86 995
332---		Opérations groupées, constructions neuves	86 995	
	7133---	Immeubles en cours		86 995

Frais généraux et publicité

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6---		Frais de structure	45 000	
	401--	Fournisseurs		45 000

Livraison du logement et dégagement de la marge dans la méthode de marge à l'achèvement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133---		Immeubles en cours	133 839	
	332--	Opérations groupées, constructions neuves		133 839
352---		Opérations groupées, constructions neuves	133 839	
	7135--	Immeubles achevés		133 839
7135--		Immeubles achevés	133 839	
	3591--	Coût des lots achevés vendus		133 839

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	139 333	
	7012---	Opérations groupées, constructions neuves		139 333

Marge brute à la livraison : 139 333 € – 133 839 € = 5 494 €

Application de la méthode de la marge à l'avancement

Ecritures de sortie des stocks

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--	3392---	Immeubles en cours Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées Constructions neuves	86 995	86 995
7133---	332--	Immeubles en cours Immeubles en cours - Op. groupées c neuves	133 839	133 839
3392---	7133--	Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées Constructions neuves Immeubles en cours	133 839	133 839
352---	7135--	Opérations groupées, constructions neuves Immeubles achevés	133 839	133 839
7135--	3591--	Immeubles achevés Coût des lots achevés vendus	133 839	133 839

Dégagement de la marge

1^{er} cas : la marge globale ne pouvait pas être estimée de manière fiable, le chiffre d'affaires constaté en n + 1 était limité au montant des coûts engagés

CA à sortir à la livraison : 139 333 € – 46 844 € = 92 489 €

Marge brute : 92 489 € – 86 995 € = 5 494 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---	7012---	Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours Opérations groupées, constructions neuves	92 489	92 489

2^{ème} cas : la marge a été prise à l'avancement

Marge à l'avancement déjà prise : 48 767 € – 46 844 € = 1 923 €

CA à sortir à la livraison : 139 333 € – 48 767 € = 90 566 €

Marge brute N+2 : 90 566 € – 86 995 € = 3 571 €

Marge brute totale : 3 571 € (marge brute n+2) + 1 923 € (marge brute n+1) = 5 494 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	90 566	
	7012---	Opérations groupées, constructions neuves		90 566

Ecritures à la fin de l'opération

A la fin de l'opération, une fois que tous les logements auront été sortis par le crédit du compte 3591 « Coûts des lots achevés vendus » (des opérations groupées) du fait de la vente (ou du transfert des logements au compte 3592), les comptes 352x et 359x concernés par cette opération seront soldés.

CHAPITRE II - COMPTABILISATION DE LA LOCATION-ACCESSION

Exemple d'application des dispositions de l'article 121-2 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

Il est à noter qu'un contrat de location-accession n'est pas un contrat à long terme conclu dès l'origine entre les deux parties. Par conséquent, les règles comptables relatives aux contrats à long terme (art. 622-1 à 622-7 du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général) ne trouvent pas à s'appliquer dans ce cas particulier.

I/ CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION IMMOBILIERE

Coût et grille de vente d'une opération de 13 lots individuels pour 1 267 000 € répartis comme suit :

Détail du coût de l'opération	Montants (€)	Grille des prix de vente (HT)	Montants (€)
Terrain	168 000	5 MI (T4) à 95.408 €	477 040
Travaux de construction	870 000	5 MI (T5) à 105.144 €	525 720
Honoraires ^(*)	129 000	3 MI (T6) à 119.747 €	359 240
Coûts internes ^(*)	100 000	Marge prévue	<95 000>
Coût de l'opération	1 267 000	Coût de l'opération	1 267 000

^(*)Biens et services supportant une TVA de 20 %, soit une TVA de 199 800 €

Financement du programme : une avance remboursable de 7 k€/lot et un PSLA sur 30 ans à 4 %

Coût de l'opération TTC	Montants (€)	Financements mobilisés	Montants (€)
Coût de l'opération	1 267 000		
TVA sur l'opération à 20 %	199 800	PSLA (n = 30 ans, t = 4 %)	1 245 685
Crédit de TVA	<199 800>	Avance remboursable (13x7 k€)	91 000
Coût de l'opération	1 267 000	Financements reçus	1 336 685
Marge prévue	95 000	Fonds propres apportés	25 315
Total à financer par l'OLS	1 362 000	Total financé	1 362 000

Détail de la formation des prix de vente de l'opération (TVA à 5,5 % applicable en 2016)

Grille de vente	Prix de revient	Marge	PV HT	Prix de vente TTC	Total
5 MI (T4) à 95.408 €	88 753	6 655	95 408	100 655	508 275
5 MI (T5) à 105.144 €	97 810	7 334	105 144	110 927	554 635
3 MI (T6) à 119.747 €	111 395	8 352	119 747	126 333	378 999
Total des ventes					1 436 909

II/ LA COMMERCIALISATION

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6222---		Commissions et honoraires sur ventes	1 000	
	401--	Fournisseurs		1 000

III/ LE DEPOT DE GARANTIE DU CONTRAT PRELIMINAIRE

A la signature du contrat préliminaire, le versement d'un dépôt de garantie peut être demandé au future locataire-acquéreur, en application l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984. Il est au maximum 5 % du montant du prix de vente. Le dépôt de garantie peut être encaissé sur un compte spécial ou remis au notaire.

Le dépôt est géré par l'organisme HLM pour un T5 à 110 927 €

Le dépôt de garantie est encaissé sur un compte spécial de l'organisme Hlm.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51-----		Banques, établissements financiers et assimilés (110 927€ x 5 % = 5 546 €)	5 546	
	1658--	Autres dépôts – Réserve en L.A		5 546

Cas général : En cas de signature d'un contrat PSLA ou de renonciation, le dépôt de garantie est restitué.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
1658--		Autres dépôts – Réserve en L.A.	5 546	
	51---	Banques, établissements financiers et assimilés		5 546

Cas particulier : si c'est prévu au contrat, le dépôt de garantie est imputé au paiement des premières redevances de location-accession.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
1658--		Autres dépôts – Réserve en LA	625	
	1654--	Redevances (location-accession) (part acquisitive)		124
	7047--	Loyers des logements en location-accession		501

Le chèque de dépôt de garantie est remis au notaire : cela devient un engagement hors bilan.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
80623		Dépôts de garantie bloqués, location-accession	5 546	
	8092--	Contrepartie des engagements reçus		5 546

IV/ LA COMPTABILISATION DES TRAVAUX ET DES LOGEMENTS TEMPORAIREMENT LOUES

La comptabilisation des travaux et des éléments entrant dans le prix de revient

La comptabilisation des travaux et des éléments entrant dans le prix de revient d'un logement commercialisé en PSLA s'opère de la même façon qu'un logement commercialisé en VEFA ; Il convient donc de respecter les mêmes règles que pour une opération de promotion immobilière classique jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, sauf si l'organisme a opté en VEFA pour la prise des marges à l'avancement.

Sont présentées ci-après les écritures de stocks concernant l'opération dans sa globalité et la traduction dans les comptes de stock de la signature d'un contrat PSLA pour une maison individuelle T5.

Écritures d'achats et de stocks pour les immeubles en cours

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
601---		Achats de terrains	168 000	
604---		Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	999 000	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers		1 167 000
332---		Opérations groupées, constructions neuves	1 267 000	
	6031--	Variation des stocks de terrains		168 000
	7133---	Immeubles en cours (dont coûts internes 100 000)		1 099 000

Écritures de constatation des immeubles achevés

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Immeubles en cours	1 267 000	
	332---	Opérations groupées, constructions neuves		1 267 000
352---		Opérations groupées, constructions neuves	1 267 000	
	7135---	Immeubles achevés		1 267 000

Ecritures de constatation du passage du T5 en PSLA (location-accession)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7135--		Immeubles achevés	97 810	
	352--	Opérations groupées, constructions neuves		97 810
3581 ---		Location-accession	97 810	
	7135---	Immeubles achevés		97 810

VI/ LES PRODUITS ET LES CHARGES DE L'ANNEE DURANT LA PHASE LOCATIVE

Les appels d'échéance sur un logement et règlement des appels

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4113--		Locataires (location –accession) (625 € x 12 mois)	7 500	
	1654--	Redevances (location-accession) (part acquisitive) [124 € x 12 mois]		1 489
	7047--	Loyers des logements en location-accession		6 011
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	7 500	
	4113--	Locataires- Location -accession		7 500

VI/ LA LEVEE D'OPTION ET LA VENTE DU LOGEMENT EN FIN D'ANNEE N+2

Sortie de l'immeuble livré et vendu (et liquidation de la location-accession)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7135---		Immeubles achevés	97 810	
	3581--	Location- accession		97 810
352----		Opérations groupées, constructions neuves	97 810	
	7135---	Immeubles achevés		97 810
7135---		Immeubles achevés	97 810	
	3591--	Coût des lots achevés vendus		97 810

Constatation de la vente (déduction faite de la décote sur prix de 1% par an)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (108 709 € - 2 978 €)	105 731	
1654--		Redevances (location-accession) (1 489 € + 1 489 €)	2 978	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves (110 927 € - 2 x (1 109 €) = 108 709 €)/1,055		103 042
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées (103 042 € x 5,5 %)		5 667

Paiement du prix du logement et de la TVA

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51----		Banques, établissements financiers et assimilés	105 731	
	4122--	Acquéreurs - Fraction appelée		105 731
4457----		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	5 512	
	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (105 731 - 105 731/1,055)		5 512
4457----		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	155	
	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente ((2.978 - (2.978/1,055))		155
4458----		Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (5 513 + 155)	5 668	
	51-----	Banques, établissements financiers et assimilés		5 668

VII/ LA LEVEE D'OPTION ET LA VENTE DU LOGEMENT EN FIN D'ANNEE N + 4

La livraison à soi-même s'impose du fait que la levée d'option intervient après le 31/12 de la 2^{ème} année après l'achèvement.

En raison de la suppression des LASM « blanches » (suppression de l'obligation de constater une LASM lorsque l'immeuble est destiné à une opération taxable) par la loi de simplification de la vie des entreprises (n° 2014-1545 du 20 décembre 2014), ce schéma est appelé à évoluer. Il est rappelé pour mémoire.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4458----		Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (97 810 € x 5,5 %)	5 379	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		5 379
44566--		Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services	5 379	
	4458--	Taxe sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente		5 379

Le reversement de la TVA : 1/20^{ième} de la TVA n'est plus récupérable

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
671----		Charges exceptionnelles opérations de gestion	269	
	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (5 379 € x 1/20)		269

Sortie de l'immeuble livré et vendu (et liquidation de la location-accession) : idem

Constatation de la vente : idem

Paiement du prix : idem

VIII/ RUPTURE DU CONTRAT ET CAS PARTICULIERS

En cas de rupture du contrat, le vendeur restitue à l'occupant la part de la redevance versée qui était imputable sur le prix de vente du logement, après déduction des sommes restant dues au vendeur.

En cas de résiliation du contrat de la part du locataire – accédant (Art.11 de la loi du 12 juillet 1984), le vendeur peut prévoir une indemnité au maximum de 2 % du prix de vente lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations (art. 11 al.1^{er} loi du 12 juillet 1984).

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4113--		Locataires (location-accession) (110 927 €x 2 %)	2 218	
	7788--	Produits exceptionnels divers		2 218

De même, en cas de non-levée d'option en fin de contrat, une indemnité de 1 % maximum du prix de vente peut être prévue au contrat et perçue par le vendeur. Toutefois, cette indemnité n'est pas due lorsque le contrat porte sur un logement qui a bénéficié d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département, dans des conditions prévues par décret.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4113--		Locataires (location-accession) (110 927 €x 1 %)	1 109	
	7788--	Produits exceptionnels divers		1 109

En cas de résiliation de la part du vendeur (Art. 13 de loi du 14 juillet 1984), le locataire-accédant peut obtenir une indemnité de 3 % maximum du prix de vente du logement.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6788--		Charges exceptionnelles diverses (PV x 3 %)	3 327	
	4113--	Locataires (location-accession)		3 327

IX/ TRANSFERT DU LOGEMENT DANS LE PATRIMOINE LOCATIF

La valeur du logement à transférer dans le patrimoine locatif se décompose comme suit :

Détail du coût du logement	Montants (€)
Terrain	12 900
Travaux de construction	67 210
Honoraires	10 000
Coûts internes	7 700
Valeur du logement	97 810

Transfert (avec conventionnement) du logement au terme du délai de 18 mois de l'achèvement (délai applicable en 2016) : il faut pratiquer une LASM au taux réduit.

Transfert du bien dans le patrimoine et LASM au taux de 5,5 %

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7135--		Variation de stocks immeubles achevés	97 810	
	3592---	Coût des lots achevés immobilisés		97 810
2112--		Terrains aménagés	12 900	
21311--		Immeubles de rapport	84 910	
	72232--	Transfert d'éléments de stocks en immobilisation		97 810
21311--		Immeubles de rapport (97 810 € x 5,5 %)	5 380	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		5 380

Le logement transféré dans le patrimoine locatif fera l'objet d'un plan d'amortissement sur la durée résiduelle d'utilisation de l'immeuble.

CHAPITRE III - COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE DEMOLITION AVEC OU SANS RECONSTRUCTION

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	------------	------------	-----------

Une opération de démolition avec ou sans reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes :

- Phase préliminaire où l'organisme ébauche le projet,
- Décision de démolir,
- Phase de libération progressive de l'immeuble jusqu'à sa libération complète,
- Démolition physique.

La complexité du traitement comptable provient notamment de la variété des coûts engagés à chacune des phases de l'opération de démolition.

En cas de restructuration lourde, et non de simple démolition permettant de rendre un terrain constructible, il s'agit d'une opération présentant un caractère exceptionnel et qui sera comptabilisée comme telle.

Les schémas comptables présentés ci-après font abstraction de l'impact de la TVA.

SECTION 1 - INCIDENCE COMPTABLE AVANT LA PHASE DE DEMOLITION

La démolition de logements est une opération qui se traduit par une modification importante de la structure du bilan de l'organisme. Aussi est-il nécessaire de préparer cette opération dans les années qui précèdent la destruction du bien immobilier et de passer en comptabilité les écritures adéquates lors de la réalisation de la démolition.

Lorsque l'état d'un immeuble ou les difficultés de sa gestion sont tels que sa réhabilitation ne paraît pas susceptible d'apporter une solution satisfaisante aux problèmes posés et que, de ce fait, sa valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle du bien (i.e. la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage du bien), il importe, conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 et au principe général comptable de prudence, de constater la dépréciation de cet immeuble. Les modalités d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont définies par les articles 214-15 à 214-21 du règlement ANC n° 2014-03.

L'écriture comptable de cette dépréciation est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé
6876--	2913--	Dotations aux dépréciations exceptionnelles
		Dépréciations des immobilisations corporelles - Constructions

Si l'évolution de la situation conduit à envisager la démolition de l'immeuble, il convient de provisionner le risque, selon la décision préfectorale (cf. article R*.443-17 du CCH), de remboursement de l'aide publique qui correspond à la fraction reprise des subventions d'investissement.

L'écriture est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé
6875--	158(8)--	Dotations aux provisions exceptionnelles Autres provisions pour charges

SECTION 2 - DECISION DE DEMOLITION

Lorsque la décision de démolition est prise par le Conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble sera comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction, à la date envisagée de la démolition :

Débit	Crédit	Intitulé
6871--	281311--	Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations Amortissement des immobilisations corporelles - Immeubles de rapport

Les dépréciations antérieurement comptabilisées seront corrélativement reprises :

Débit	Crédit	Intitulé
2913-	7876--	Dépréciations des immobilisations corporelles - Constructions Reprises sur dépréciations exceptionnelles

Par ailleurs, les différents coûts et charges liés à la démolition et restant à la charge de l'organisme après prise en compte des différentes subventions à la démolition tels que :

- Coûts techniques de démolition,
- Coûts de travaux de restructuration du foncier,
- Charges de relogement,
- Charges de suivi social,

peuvent être provisionnés par l'écriture suivante :

Débit	Crédit	Intitulé
6875--	158(8)--	Dotations aux provisions exceptionnelles Autres provisions pour charges

SECTION 3 - TRAITEMENT DE L'OPERATION MEME DE DEMOLITION, DES COUTS ET SUBVENTIONS Y AFFERENTS

D'une manière générale, qu'il s'agisse d'une démolition dans le cadre du renouvellement urbain, aidé ou non par l'ANRU, ou d'une démolition ponctuelle isolée, la comptabilisation de ces subventions en compte de résultat – soit en produits d'exploitation, soit en produits exceptionnels - ou au bilan, en subventions d'investissement, suit leur objet (l'emploi dont elles sont la ressource, en tout ou partie).

Dans la mesure où les collectivités publiques ou leurs établissements doivent notifier avec indication de leur objet les subventions qu'ils accordent, il conviendra de se rapporter à leur notification.

Sortie des constructions (hors terrains) au fur et à mesure des démolitions

Il est rappelé qu'un bien détruit ne peut demeurer au bilan.

La démolition progressive des immeubles va donc donner lieu :

- A la sortie de la valeur nette comptable des lots démolis en compte 67523 « Valeur nette comptable des immobilisations corporelles démolies » avec en contrepartie le débit, à hauteur des amortissements cumulés, du compte 281311 « Amortissements Immeubles de rapport » et le crédit, pour la valeur brute des constructions, du compte 21311 « Immeubles de rapport » ;
- A la reprise des dépréciations qui n'auraient pas été précédemment réintégrées (cf. paragraphe 2) : débit du compte 2913 « Dépréciation des immeubles » par le crédit du compte 7876 « Reprises pour dépréciations exceptionnelles » ;
- A la reprise de la quote-part de subvention non encore reprise : débit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat » par le crédit du compte 777 « Quote-part des subventions d'investissement virée en compte de résultat de l'exercice » par le débit du compte 139 ;
- A l'annulation des subventions d'investissement (débit du compte 13 « Subventions d'investissement » par le crédit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat »).

Enfin, une fiche de situation financière et comptable avec des montants négatifs sera à créer.

Coûts techniques de démolition et subventions y afférentes

En cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli,

- Soit la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain (soit la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage du terrain) et alors les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli (compte 211), dans la limite de cette valeur actuelle et sont comptabilisés au-delà en compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses »,
- Soit la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné et les coûts techniques de démolition constituent une charge exceptionnelle (compte 6788).

Dans tous les cas, les provisions antérieurement comptabilisées pour faire face aux coûts techniques devront être reprises.

Débit	Crédit	Intitulé
1588--		Autres provisions pour charges
	7875--	Reprises sur provisions exceptionnelles

Dans le cas d'une démolition avec reconstruction sur le site,

Les coûts techniques de démolition doivent être intégrés dans le coût de revient des nouveaux immeubles car il s'agit d'un élément attribuable au coût de production du nouvel immeuble.

Si les immeubles à construire sont destinés à une opération locative :

Ils seront par conséquent inclus en compte 2131101 « Structure », pour autant que le coût de revient global des nouvelles constructions demeure compatible avec leur valeur actuelle (valeur vénale ou valeur d'usage) et ils seront donc amortis, en pratique, sur la durée d'amortissement du composant structure. Les subventions y afférentes seront comptabilisées en compte 13 « subventions d'investissement » et réintégrées au résultat au rythme d'amortissement des nouvelles constructions.

Si les immeubles à construire sont destinés à une opération d'accession à la propriété :

Les coûts techniques de démolition sont imputés dans les comptes de stocks représentatifs de l'opération concernée pour autant qu'ils demeurent compatibles avec leur valeur actuelle (valeur vénale ou valeur d'usage). Les subventions y afférentes seront comptabilisées en compte 74 « subventions d'exploitation ».

Les coûts techniques qui n'ont pu être incorporés en compte 21301 « Structures » ou en stock seront comptabilisés directement en compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses ». Les subventions permettant de les financer seront à comptabiliser en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

Dans tous les cas, les provisions antérieurement comptabilisées pour faire face aux coûts techniques devront être reprises.

Débit	Crédit	Intitulé
1588--		Autres provisions pour charges
	7875--	Reprises sur provisions exceptionnelles

Coûts liés au traitement social des opérations et subventions y afférentes

Les coûts sociaux directement liés à la démolition (relogement, accompagnement social, ...) sont à enregistrer en 6788 « Charges exceptionnelles diverses ».

Les subventions perçues par l'organisme pour financer ces coûts sont comptabilisées en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

Les provisions antérieurement constituées afférentes aux coûts sociaux devront être reprises :

Débit	Crédit	Intitulé
1588--		Autres provisions pour charges
	7875--	Reprises sur provisions exceptionnelles

Coûts financiers et subventions y afférentes

La démolition physique de l'immeuble va entraîner un remboursement anticipé du capital restant dû sur les emprunts qui sera comptabilisé au débit du compte 16 Emprunts.

La subvention finançant le remboursement anticipé de l'emprunt (cf. modalités du PNRU) sera comptabilisée en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

Pertes d'exploitation générées par la démolition et subventions y afférentes

Les conséquences en termes d'exploitation de la démolition vont être :

- Une diminution progressive des loyers et des charges dans la phase de libération des immeubles alors que les frais fixes perdureront jusqu'à la démolition ; ces coûts vont être enregistrés dans les différents comptes d'exploitation : baisse des loyers, baisse des charges variables ;
- Une diminution totale de loyers et de charges fixes et variables à la démolition de l'immeuble.

Ces coûts sont généralement subventionnés de deux manières (entre autres) :

- Une subvention finançant les conséquences de l'organisation de la vacance progressive jusqu'à la période de démolition (exemple : opérations isolées en partenariat avec les collectivités locales),
- Une subvention pour compenser les pertes d'autofinancement (cf. subvention de l'ANRU dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine avec bilan d'aménagement).

Subvention finançant les conséquences de la vacance progressive jusqu'à la démolition de l'immeuble dans le cas d'une opération isolée en partenariat avec les collectivités territoriales.

Dans ce cas, les conséquences de la vacance apparaissent en manque à gagner sur les loyers et les charges récupérées auprès des locataires, la subvention est comptabilisée comme suit, durant la période de libération des logements :

- A la date de notification :

Débit	Crédit	Intitulé
441--	743--	Etat et autres collectivités publiques – Subventions à recevoir Subventions d'exploitation

- A la clôture de l'exercice si la démolition n'a pas encore eu lieu :

Débit	Crédit	Intitulé
743--	487--	Subventions d'exploitation Produits constatés d'avance

- En fonction du nombre de logements vacants financés (et au plus tard à la démolition)

Débit	Crédit	Intitulé
487--	743--	Produits constatés d'avance Subventions d'exploitation

Subvention type ANRU couvrant la perte d'autofinancement dans le cadre du Programme National de la Rénovation Urbaine dit PNRU ou couvrant les pertes d'exploitation dans le cadre du Nouveau Programme National de la Rénovation Urbaine dit NPNRU :

Pour les opérations inscrites au PNRU, la subvention pour perte d'autofinancement, étant analysée sur le plan comptable comme la valorisation du différentiel des cash-flows actualisés sur quinze ans correspondant aux logements démolis, doit être comptabilisée en compte de résultat. En ce qui concerne les opérations relevant du NPNRU, et dans l'attente de la publication du règlement financier de l'ANRU y afférent, la perte d'autofinancement serait remplacée par une subvention pour perte d'exploitation calculée forfaitairement en nombre de mois de loyers, dans la limite d'un taux de vacance moyen structurel. Ces nouvelles modalités ne modifient pas le traitement comptable de la subvention.

Cette subvention ne peut être étalée au-delà de la démolition car, sinon, un produit serait comptabilisé alors que le bien y afférent ne serait plus à l'actif de l'organisme.

Symétriquement, il ne paraît pas possible de prendre en résultat la totalité de subvention à la date de la notification dans la mesure où les actifs afférents aux pertes d'autofinancement futur figurent encore au bilan à cette date.

En revanche, l'étalement de la subvention sur la période de libération des logements permettra de compenser l'effet conjugué de l'insuffisance grandissante des recettes et du maintien des charges fixes (ascenseurs, chauffage,...).

Il convient de noter que l'organisme HLM connaît en principe son calendrier de libération pour aboutir au projet de démolition inscrit dans la convention de renouvellement urbain avec l'ANRU.

En conséquence, la subvention pour perte d'autofinancement considérée est comptabilisée comme suit :

- A la date de notification :

Débit	Crédit	Intitulé
441--		Etat et autres collectivités publiques – subventions à recevoir
	7788--	Produits exceptionnels divers

- A la clôture de l'exercice, si la démolition n'a pas encore eu lieu :

Débit	Crédit	Intitulé
7788--		Produits exceptionnels divers
	487--	Produits constatés d'avance

- Suivant le rythme réel de libération des logements et au plus tard à la date de leur démolition effective :

Débit	Crédit	Intitulé
487--		Produits constatés d'avance
	7788--	Produits exceptionnels divers

Le rythme de prise de la subvention en compte de résultat sera ajusté en fonction du rythme effectif de libération et de démolition des logements.

Valeur nette comptable des immeubles démolis

Dans l'attente de la publication du nouveau règlement financier de l'ANRU, le règlement général du NPNRU prévoit de mettre en place, en remplacement de la subvention pour remboursement anticipé du capital restant dû des emprunts, une subvention correspondant à un pourcentage de la valeur nette de l'immeuble. Il conviendra de comptabiliser cette subvention en compte 7788 « Produits exceptionnels divers » lors de la démolition de l'immeuble.

CHAPITRE IV - COMPTABILISATION DE L'APL

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	------------	------------	-----------

L'aide personnalisée au logement est l'instrument de base de la redistribution des aides de l'État vers les ménages les plus modestes. Elle est directement versée par les organismes payeurs aux organismes d'HLM. Par ce système de tiers payant, l'aide est déduite de la dépense brute de logement. L'avis d'échéance doit faire apparaître le montant du loyer, (ou du remboursement) brut et des charges, le montant de l'APL, ainsi que le montant net qui sera réellement payé par le locataire, le locataire-accédant ou l'acquéreur. Ce système implique également l'organisation de procédures de circulation de l'information entre les intéressés. Il est en outre rappelé qu'il convient d'ouvrir un sous-compte par organisme payeur d'APL.

LE QUITTANCEMENT

Location

Débit	Crédit	Intitulé
4111--		Locataires
4117--		Organismes payeurs d'APL
	703---	Récupérations des charges locatives
	7043--	Loyers des logements conventionnés

Le loyer inscrit au compte 7043 est le loyer brut conventionné.

Location-accession

Débit	Crédit	Intitulé
4113--		Locataires (location-accession)
4117--		Organismes payeurs d'APL
	1654---	Redevances (location-accession)
	703---	Récupération des charges locatives
	7047--	Loyers des logements en location-accession et accession

Accession à la propriété (organisme d'HLM prêteur secondaire)

Débit	Crédit	Intitulé
4151--		Emprunteurs
4157--		Organismes payeurs d'APL
	2781---	Prêts pour accession – Prêts principaux
	2782---	Prêts pour accession – Prêts complémentaires
	7062	Rémunération sur gestion de prêts
	7063	Autres produits des activités d'accession
	762--	Produits des autres immobilisations financières

L'ENCAISSEMENT DE L'APL PAR L'ORGANISME

Écritures à passer pour le montant des aides versées par les caisses :

Débit	Crédit	Intitulé
51--		Banques, établissements financiers et assimilés
	4117---	Organismes payeurs d'APL
	4157--	Organismes payeurs d'APL

CHAPITRE V - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA DES OPERATIONS REALISEES PAR LES ORGANISMES

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

Principes généraux

La situation au regard de la taxe sur la valeur ajoutée est fonction de la nature des opérations réalisées par les organismes d'HLM et non pas de leur forme juridique. Un organisme redevable de la TVA pour son activité doit se soumettre à toutes les obligations à la charge des redevables.

Les règles de TVA applicables aux différentes activités de l'organisme sont les suivantes :

I/ GESTION IMMOBILIERE

Locaux d'habitation

La location de locaux nus d'habitation constitue une opération exonérée de la TVA (article 261D-2° du CGI).

Location de garages

La location de garages est normalement soumise de plein droit à la TVA sauf lorsqu'elle est accessoire à la location principale d'un local d'habitation.

Locaux commerciaux ou professionnels nus

Bien que normalement exonérées de la TVA, les locations de locaux commerciaux peuvent y être soumises sur option exercée par le bailleur (articles 261D-2° et 260-2°).

II/ ACCESSION A LA PROPRIETE ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les opérations concourant à la production et à la livraison d'immeubles, y compris de terrains à bâtir, entrent dans le champ d'application de la TVA, (article 257 du CGI).

Des dérogations à ce régime général peuvent s'appliquer notamment si la vente porte sur un immeuble achevé depuis plus de 5 ans.

III/ PRESTATIONS DE SERVICES

Le régime fiscal diffère selon la nature des opérations concernées.

Services rendus entre organismes d'HLM ou par les groupements de faits ou de droit dont ils sont membres

Possibilités d'exonération, dans la mesure où ces services concernent directement et exclusivement la réalisation d'opérations hors du champ d'application de la TVA ou exonérés de TVA (article 261B).

Gérance d'immeubles pour le compte de tiers, syndic de copropriété

La rémunération perçue par l'organisme HLM en contrepartie de sa prestation d'entremise (gérance d'immeubles) doit être soumise à la TVA. L'activité de syndic de copropriété est assujettie à la TVA.

Fournitures et prestations de services accessoires aux contrats de location

Les prestations de services fournies aux locataires rentrant dans le cadre des charges récupérables, (D. 09 novembre 1982) ne sont pas soumises à la TVA. À contrario, les prestations ayant un objet ou une nature différente (par exemple entretien d'espaces verts privés), doivent y être soumises.

Autres prestations de services

Cette rubrique concerne essentiellement les concours apportés par des organismes d'HLM à des particuliers accédants à la propriété pour la réalisation de leur opération de construction, (mandat limité ou global, contrat de construction de maison individuelle ou contrat de promotion immobilière).

Le régime applicable est celui de l'assujettissement à la TVA.

Les concours apportés à d'autres constructeurs : exécution d'un mandat donné par un maître d'ouvrage public, (autre qu'un organisme d'HLM), ou conduite d'opération, sont assujettis à la TVA.

CHAPITRE VI - COMPTABILISATION DES FACTURES DE TRAVAUX DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION SOUMISES A LA LIVRAISON A SOI-MEME (LASM)

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

Les constructions de logements locatifs sociaux donnent lieu à une livraison à soi-même au taux de 5,5 % selon les règles et conditions prévues à l'article 278 sexies du code général des impôts et décrites dans le bulletin officiel des impôts, BOI-TVA-IMM-20-10-10.

Les constructions de logements locatifs intermédiaires peuvent donner lieu à une livraison à soi-même au taux de 10 % selon les règles et conditions prévues à l'article 279-0 bis A sexies du code général des impôts et décrites dans le bulletin officiel des impôts, BOI-TVA-IMM-30.

Les constructions de logements locatifs autres ainsi que les constructions de locaux d'activités (locaux commerciaux...) donnent lieu, dans certains cas, à une LASM à 20 %. Dans le cas des opérations de construction non soumises à la LASM, les factures de travaux sont enregistrées directement dans les comptes d'immobilisations 21 ou 23 concernés, pour leur montant TTC.

Dans le cas des opérations soumises à la LASM, au cours de la construction, la TVA est facturée généralement à 20 % et récupérée par l'organisme d'HLM. En conséquence, les factures sont enregistrées au débit des comptes d'immobilisations pour leur montant hors taxe, le montant de la TVA étant inscrit au débit du compte 4456 « Taxes sur chiffre d'affaires déductibles ».

Avant la fin de la deuxième année suivant l'achèvement de l'immeuble, l'organisme constate le montant de la TVA dû au titre de la LASM à 5,5 %, 10 % ou 20 % calculé sur le prix de revient total de l'immeuble, y compris le coût des terrains, ce montant est débité aux comptes d'immobilisations concernés.

Plusieurs étapes doivent donc être respectées dans l'enregistrement des factures concernant ces immobilisations.

Pendant les travaux de construction neuve, les travaux sont facturés par le fournisseur à une TVA généralement au taux de 20 %

À la réception de la facture, la dette envers le fournisseur est créditée au compte 404 « Fournisseurs-Immobilisations » par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours » pour le montant hors TVA déductible et du compte 4456 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles » pour le montant de cette taxe.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21/23--		Constructions	1 000	
44562		Taxes sur le chiffre d'affaires déductible sur immobilisations	200	
	4041---	Fournisseurs d'immobilisations		1 200
	ou 51--	Banques, établissements financiers et assimilés		

Écritures correspondant à l'établissement de la déclaration mensuelle de TVA (CA3-CA4)

Par mesure de simplification, il est supposé qu'il n'y a pas d'autres activités soumises à TVA.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
44567--		Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter	200	
	44562--	Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations		200

Si l'organisme d'HLM bénéficie d'un crédit de TVA

À chaque fin de trimestre civil, l'organisme d'HLM peut demander, si les conditions sont remplies, le remboursement de ce crédit de TVA. On constate alors :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
44583--		Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé	200	
	44567--	Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter		200

Au moment du remboursement, l'écriture à passer est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	200	
	44583--	Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé		200

Avant la fin de la deuxième année suivant l'achèvement de l'immeuble, la livraison à soi-même doit être déclarée.

Dans un premier temps, l'organisme d'HLM enregistre le montant de la TVA à 5,5 %, 10 % ou 20 % dû à l'État sur les immeubles achevés par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours » et le crédit du compte 4457 « TVA collectée ».

En conséquence, à la date d'achèvement des travaux, les comptes 21 « Immobilisations corporelles » et 23 « Immobilisations en cours » inscrits à l'Actif du bilan retracent le coût de l'immobilisation T.T.C. (valeur hors taxe + TVA à 5,5 %, 10 % ou 20 %).

Dans un deuxième temps, au moment de la déclaration mensuelle de la TVA, la TVA due à l'État est constatée au crédit du compte 4455 « TVA à décaisser » par le débit du compte 4457 « TVA collectée ».

Exemple avec une LASM à 5,5 %.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21/23--		Constructions	55	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		55

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4457--		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	55	
	4455--	Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser		55

La déclaration fait apparaître un solde de TVA due

Dans le cas où la déclaration fait apparaître un montant de TVA due, l'écriture au moment du paiement de la TVA est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4455--		Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser	55	
	51---	Banques, établissements financiers et assimilés		55

CHAPITRE VII - COMPTABILISATION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

I/ RESOLUTION DE VENTE

La procédure de résolution de vente est engagée à l'encontre des acquéreurs défaillants titulaires d'un contrat de vente en état futur d'achèvement ou de vente à terme, comportant le paiement d'une partie du prix de vente sous forme de prêts (principal et complémentaire), consentis par la société.

Les modalités financières sont précisées par le jugement par référence au contrat, et conditionnent les écritures à passer.

A / HYPOTHESES (tous les montants sont en euros)

Situation d'origine

Prix de vente	380 000
Coût de production	350 000
Financement prêt	350 000
Apport	30 000

Situation au moment de la résolution

Reste dû	compte 2781	310 000
	compte 4165	50 000
	compte 4122	2 000
Provision	compte 4915	25 000

Éléments du jugement et du contrat

Abattement de vétusté	20 000
Intérêts de retard	8 000
Indemnités de résolution	7 000
Revalorisation des sommes	6 000

B / ÉCRITURES COMPTABLES

Entrée en stock du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
607--		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	330 000	
	4165--	Emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires douteux ou litigieux		330 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
37--		Immeuble acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	330 000	
	6037--	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		330 000

Constatation des intérêts de retard et pénalités

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4165--		Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires douteux ou litigieux (compte individuel)	15 000	
	7688	Autres produits financiers - Autres		8 000
	7711--	Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes		7 000

Constatation de la revalorisation de l'apport et du capital échu

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
668--		Autres charges financières	6 000	
	4165--	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires douteux ou litigieux		6 000

Pour solde de l'emprunt (solde de la résolution de vente)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4165--		Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires douteux ou litigieux	310 000	
	2781--	Prêts pour accession – Prêts principaux		310 000

Constatation du résultat de la résolution (correspond à l'apport personnel)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6718--	4165--	Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires douteux ou litigieux (380 k€ - 330 k€ - 20 k€)	30 000	30 000

Pour solde du prêt

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4165--	4122--	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires douteux ou litigieux Acquéreurs – Fraction appelée	2 000	2 000

Situation des comptes de tiers

4165. Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires douteux ou litigieux (compte individuel)

À la date de résolution solde dû	50 000	Résolution de la vente	330 000
Solde du compte 4122	2 000	Revalorisation	6 000
Solde des emprunts	310 000	Résultat de la résolution	30 000
Intérêts de retard et pénalités	15 000	Solde débiteur	11 000
	377 000		377 000

Le solde débiteur du compte emprunteur sera soit viré au débit du compte 654, « Pertes sur créances irrécouvrables », soit laissé en compte en fonction des perspectives de recouvrement. La provision déjà existante, (25 000 €), sera ajustée en fonction des perspectives de recouvrement.

Enfin, des provisions pourront être constituées :

- Pour dépréciation des stocks (compte 397), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock ;
- Pour charges (compte 158), afin de prendre en compte les frais de remise en état.

II/ ADJUDICATION

La saisie immobilière est une procédure engagée à l'encontre des accédants à la propriété défailnants, ayant bénéficié d'un prêt hypothécaire consenti par la société.

Elle conduit, sur décision du tribunal, à une vente aux enchères publiques. La société peut se trouver adjudicataire et les écritures comptables à passer sont les suivantes :

Entrée au prix d'adjudication

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
37--		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	330 000	
	6037--	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		330 000

Imputation du prix d'adjudication au compte de l'emprunteur

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
607--		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	330 000	
	4165--	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires douteux ou litigieux (compte individuel)		330 000

Pour solde du compte de prêt

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4165--		Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires douteux ou litigieux		
	2781--	Prêts pour accession – Prêts principaux		

Si le compte 4165 est créditeur, il sera soldé par un règlement à l'emprunteur.

Le solde débiteur du compte emprunteur sera, soit viré au débit du compte 654, « Pertes sur créances irrécouvrables », soit laissé en compte en fonction des perspectives de recouvrement. La provision déjà existante sera ajustée en fonction de ces perspectives.

Enfin, les provisions pourront être constituées :

- Pour dépréciation des stocks, (compte 397), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock ;

Pour charges, (compte 158), afin de prendre en compte les frais de remise en état.

III/ MISE EN JEU DE LA GARANTIE DE RACHAT

La mise en jeu de la garantie de rachat est à l'initiative de l'acquéreur en respect d'une des causes prévues par les textes. L'acheteur est l'organisme vendeur ou un organisme de logement social tiers qui a apporté sa garantie.

Les schémas d'écritures comptables présentés ci-après font abstraction de l'impact de la TVA.

Entrée en stock du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
607---		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	402--	Fournisseurs stocks immobiliers		380 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
37--		Immeuble acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	6037--	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		380 000

Paiement du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
402 ---		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	51--	Banques, établissements financiers et assimilés		380 000

Des provisions pourront être constituées :

- Pour dépréciation des stocks, (compte 397), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock notamment en raison de l'usure ou d'un impact de TVA qui mettrait la valeur d'entrée au-dessus du marché ;
- Pour charges, (compte 158), afin de prendre en compte les frais de remise en état du logement.

IV/ LES RACHATS ISSUS DE CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

Certains contrats de vente (VEFA, PSLA, ou actes notariés) contiennent des clauses anti-spéculatives. Ces clauses sont principalement de 2 ordres : le reversement à la collectivité des aides (subventions, primes, prise en charge d'une partie du foncier, etc.) ou la possibilité pour l'organisme d'exercer un droit de préemption en cas de mise en vente du logement par l'acquéreur.

Dans le premier cas de figure, l'organisme n'est pas partie prenante si l'acquéreur doit reverser tout ou partie des aides dont il a directement ou indirectement bénéficié. Dans le second cas, l'exercice d'un droit de préemption par l'organisme va générer les mêmes écritures que la mise en jeu de la garantie de rachat.

Entrée en stock du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
607--		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	402--	Fournisseurs stocks immobiliers		380 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
37--		Immeuble acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	6037--	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		380 000

Paiement du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
402 ---		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	51--	Banques, établissements financiers et assimilés		380 000

Des provisions pourront être constituées :

- Pour dépréciation des stocks, (compte 397), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock ;
- Pour charges (compte 158), afin de prendre en compte les frais de remise en état du logement.

CHAPITRE VIII - COMPTABILISATION DES CESSIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS DES ORGANISMES D'HLM

Application :	M31	OCC	SA
---------------	-----	-----	----

I/ VENTE DE LOGEMENTS

Principaux textes de référence

Les dispositions applicables aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier sont codifiées dans la partie législative et réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), au Livre IV, Titre IV, Chapitre III, section II.

Les principaux textes de référence sont les suivants :

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement modifie notamment l'article L.443-122 sur le prix de vente, l'article L.443-12-1 sur la revente d'un logement, et crée l'article L.443-15 sur les fonctions de syndic de l'organisme vendeur.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie notamment l'article L.443-7 sur les charges de copropriété et l'article L.443-15 sur les copropriétés issues de la vente.

La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives modifie notamment l'article L.443-7 concernant les sanctions sur la non transmission d'une demande d'autorisation de vente.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social modifie notamment l'article L.443-7 sur la consultation de la commune, élève le délai de 2 à 4 mois et prévoit l'arbitrage du ministre du logement en cas de désaccord entre la commune et le préfet.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové modifie notamment l'article L.443-7 sur la performance énergétique des logements collectifs, la durée de l'autorisation de vente et encadre la vente du patrimoine appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L.365-2 (maîtrise d'ouvrage d'insertion).

Hypothèses de travail

L'immeuble est vendu au bout de 15 ans.

Valeur du logement vendu

- Terrain	6 000
- Construction	54 000
- Total valeur d'origine	60 000
- Amortissements linéaires (sur 45 ans) pratiqués à la date de la vente	(18 000)
- Valeur comptable nette de l'immeuble à la vente	42 000

Financement du logement vendu

- Emprunt	55 000
- Subvention d'investissement	4 500
- Fonds propres	500
Total	60 000
- Capital restant dû sur emprunt au moment de la vente	38 000
- Montant de la subvention transférée au compte de résultat	1 500

Travaux financés avec l'aide de l'Etat effectués cinq ans avant la vente

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, l'organisme vendeur d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration, financés avec l'aide de l'état depuis moins de cinq ans, est tenu de rembourser cette aide.

- Montant des travaux réalisés dans les cinq dernières années	25 000
- Amortissements pratiqués à la date de la vente	(5 000)
- Valeur comptable nette	20 000

Financement des travaux d'amélioration

- Subvention d'investissement sur travaux de réhabilitation	5 000
- Emprunt sur 15 ans	17 500
- Fonds propres	2 500
Total	25 000
- Montant de la subvention d'investissement sur travaux de réhabilitation transférée au résultat jusqu'à la date de la vente	1 000
- Capital restant dû sur l'emprunt amélioration au moment de la vente	14 000

Travaux à réaliser préalablement à la vente

Des travaux peuvent être réalisés préalablement à la vente. Ces travaux, selon leur nature, sont comptabilisés en charges (dépenses de gros entretien) ou en immobilisation, dans les comptes de composants adéquats (ex : remplacement de composants - voir chapitre 14).

Les schémas d'écritures comptables du présent chapitre ne reprennent pas ces différentes dépenses préalables à la vente.

Prix de vente

- Partie du prix payable comptant	120 000
- Partie du prix payable par versements échelonnés	30 000
Total prix de vente	150 000

Frais de montage et de commercialisation 10 000

Schéma de comptabilisation

Comptabilisation des frais de montage et de commercialisation

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
67182--		Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport	10 000	
	4 ou 5--	Comptes de tiers ou de trésorerie		10 000

Signature du contrat de vente

Comptabilisation du prix de vente.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
462--		Créances sur cessions d'immobilisations	150 000	
	775--	Produits des cessions d'éléments d'actif		150 000

Mise en place du prêt acquéreur ; on utilisera un sous-compte particulier du compte 2781 pour distinguer ces prêts des autres prêts d'accession en vigueur.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2781--		Prêts pour accession - Prêts principaux	30 000	
	462--	Créances sur cessions d'immobilisations		30 000

Sortie du logement du patrimoine

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
281311--		Immeubles de rapport	18 000	
281311--		Travaux immobilisés	5 000	
67522--		Immobilisations corporelles cédées	62 000	
	2115--	Terrains bâtis		6 000
	21311--	Construction		54 000
	21311--	Travaux immobilisés		25 000

Traitement des subventions restant à transférer au compte de résultat

Transfert des subventions restant à transférer au compte de résultat (subvention d'investissement d'origine de 3 000 € + subvention d'investissement sur travaux de réhabilitation de 4 000 €).

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
139--		Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	7 000	
	777--	Quote-part des subventions virée au résultat de l'exercice		7 000

Solde du compte de subvention

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
131--		Subventions d'équipement	9 500	
	139--	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat		9 500

Remboursement de l'aide publique

(Le remboursement de l'aide publique n'est pas toujours exigé)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
67881--		Remboursement de l'aide publique	9 500	
	44381-- ou 51--	Autres opérations - Charges Banques, établissements financiers et assimilés		9 500

Remboursement éventuel des emprunts en une ou plusieurs fois

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, le remboursement des prêts comportant une aide de l'Etat devient immédiatement exigible en cas de cession. Toutefois, l'échéancier initial de remboursement de ces prêts peut être conservé sous réserve du maintien des garanties dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

Il existe une deuxième exception au principe de remboursement immédiat : en cas de vente à un autre organisme d'HLM ou à une SEM, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois suivant la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente (art. L 443-13 du CCH).

Emprunts : 38 000

Emprunts amélioration : 14 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
16--		Emprunts et dettes assimilées concernés	52 000	
	51--	Banques, établissements financiers et assimilés		52 000

Remarque :

Lorsque que l'organisme HLM, du fait de la cession, est tenu au paiement d'un complément d'impôt au titre du II, II bis ou III de l'article 284 du CGI, le compte 21311 est débité du montant de la TVA à reverser par le crédit du compte 4455. Cette écriture est à passer avant l'écriture de sortie du logement.

Calcul du surplus à affecter en réserves (compte 10685)

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, les plus-values de cession doivent être affectées en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux de réhabilitation ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

- Prix de vente (compte 7752)	150 000
VNC des immobilisations corporelles cédées (compte 67522)	(62 000)
Plus-value comptable	88 000
- Frais de montage et de commercialisation (compte 67182 Frais de montage et de commercialisation)	(10 000)
- Reversement de l'aide publique (compte 67881)	(9 500)
Surplus à affecter	68 500

L'affectation du surplus au crédit du compte 10685 est effectuée lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Ce mode de calcul est valable dans tous les cas, même s'il fait apparaître un montant négatif. Dans cette hypothèse, la moins-value est affectée au débit du compte 10685, dans la limite du solde de ce compte, comme indiqué ci-après.

Affectation du surplus

☞ Première hypothèse : le résultat de 200 000 est supérieur à la plus-value à affecter

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
120--		Résultat de l'exercice (bénéfice)	200 000	
	10685	Réserve sur cessions immobilières		68 500
	1xxx	Dotation des autres réserves et/ou du report à nouveau en fonction des décisions d'affectation de l'organe délibérant		131 500

☞ Deuxième hypothèse : le résultat est une perte de 100 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
110--		Report à nouveau (solde créditeur)	168 500	
	10685--	Réserve sur cessions immobilières		68 500
	129	Résultat de l'exercice (perte)		100 000

☞ Troisième hypothèse : le résultat, un bénéfice de 30.000, est inférieur à la plus value à affecter

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
120--		Résultat de l'exercice (bénéfice)	30 000	
110		Report à nouveau (solde créditeur)	38 500	
	10685	Réserve sur cessions immobilières		68 500

L'inscription au compte 10685 est limitée aux possibilités offertes par les soldes créditeurs des comptes de réserves et de report à nouveau qui ne peuvent devenir débiteurs par suite de ces prélèvements.

En cas d'existence d'un report à nouveau débiteur qui ne peut être imputé sur des réserves disponibles, celui-ci est apuré en priorité avant l'affectation de la plus-value.

Affectation d'une moins-value

☞ *Première hypothèse*

Le solde créditeur du compte 10685 est supérieur à la moins-value. La moins value est imputée en totalité au débit du compte 10685.

☞ *Deuxième hypothèse*

Le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value. La moins value est imputée à due concurrence du solde créditeur du compte 10685. En effet, en aucun cas, le compte 10685 ne peut présenter un solde débiteur.

CHAPITRE IX - LE REFINANCEMENT DE LA DETTE

Application :	M31		
----------------------	-----	--	--

Le compte 1649 permet d'enregistrer les opérations de refinancement de dette, c'est à dire le remboursement d'un emprunt auprès d'un établissement de crédit suivi de la souscription d'un nouvel emprunt.

Le refinancement de dette se traduit nécessairement par un flux de trésorerie. Lors du remboursement de l'emprunt, le compte 1649 est débité par le crédit du compte au Trésor. Lors de l'encaissement du nouvel emprunt, il est crédité par le débit du compte au Trésor.

Parallèlement, le montant de l'emprunt initial (compte 164x) est transféré vers le compte du nouvel établissement prêteur (164y), par opération non budgétaire (débit compte 164x, crédit compte 164y).

Le montant du nouvel emprunt (emprunt de refinancement) ne peut pas excéder le montant en capital restant dû de l'emprunt initial. Il ne peut couvrir qu'une dette existante en capital.

Si le montant du nouvel emprunt est inférieur à celui de l'emprunt ayant donné lieu à refinancement, le compte 1649 est crédité, pour le montant de la différence, par le débit du compte 164 correspondant à l'emprunt originel. Cette opération non budgétaire traduit alors un désendettement effectif de l'office.

Ainsi, le compte 1649 doit, au cours d'un même exercice, s'équilibrer en recettes et en dépenses (son solde doit être nul à la clôture de l'exercice).

En cas de refinancement de dette avec comptabilisation d'une pénalité de remboursement anticipé (compte 6688 « autres charges financières- autres »), cette dernière peut être capitalisée. Le capital de l'emprunt initial est alors majoré du montant de la pénalité de remboursement anticipé.

Le compte 1649, bien que budgétaire, n'est pas pris en compte dans le calcul de l'équilibre réel du budget.

Intérêt du compte 1649 : obtenir une meilleure lisibilité des budgets et des comptes, en isolant les opérations de refinancement). Permet de ne pas augmenter les masses aux comptes 164x (hors 1649).

Exemple 1 : refinancement de la dette pour un montant égal

	c/1641	c/1649	c/515	c/1648
	CDC	Refinancement de dette	Compte au Trésor	Autres établis ^{ts} de crédit
BE emprunt A (CDC) (emprunt à refinancer)	800			
Remboursement de l'emprunt A (OB)		800	800	
Encaissement du nouvel emprunt B (refinancement par B « autres établissements de crédit ») (OB)		800	800	
Transfert de l'emprunt A vers l'emprunt B (ONB)	800			800

Exemple 2 : refinancement de dette pour un montant inférieur

	c/1641 CDC	c/1649 Refinancement de dette	c/515 Compte au Trésor	c/1648 Autres établis ^{ts} de crédit
BE emprunt A (CDC) (emprunt à refinancer)	800			
Remboursement de l'emprunt A (OB)		800	800	
Encaissement du nouvel emprunt B (refinancement par B « autres établissements de crédit ») (OB)		700	700	
Désendettement effectif (ONB)	100	100		
Transfert de l'emprunt A vers l'emprunt B (ONB)	700			700

Exemple 3 : refinancement de la dette avec comptabilisation d'une pénalité de remboursement anticipé non capitalisée

	c/1641 CDC	c/1649 Refinancement de dette	c/515 Compte au Trésor	c/1648 Autres établis ^{ts} de crédit	c/6688 Autres charges financières
BE emprunt A (CDC) (emprunt à refinancer)	800				
Remboursement de l'emprunt A (OB)		800	800		
Pénalité sur l'emprunt A			10		10
Encaissement du nouvel emprunt B (refinancement par B « autres établissements de crédit ») (OB)		800	800		
Transfert de l'emprunt A vers l'emprunt B (ONB)	800			800	

Exemple 4 : refinancement de la dette avec comptabilisation d'une pénalité de remboursement anticipé capitalisée

	c/1641 CDC	c/1649 Refinancement de dette	c/515 Compte au Trésor	c/1648 Autres établis ^{ts} de crédit	c/6688 Autres charges financières
BE emprunt A (CDC) (emprunt à refinancer)	800				
Remboursement de l'emprunt A (OB)		800	800		
Pénalité sur l'emprunt A			10		10
Encaissement du nouvel emprunt B (refinancement par B « autres établissements de crédit ») (OB)		810	810		
Constatation de l'augmentation de la dette (ONB)	10	10			
Transfert de l'emprunt A vers l'emprunt B (ONB)	810			810	

Le capital restant dû renégocié est majoré du montant de la pénalité de remboursement anticipé lorsqu'elle est capitalisée.

CHAPITRE X - COMPTABILISATION DES INTERETS COMPENSATEURS

Exemple d'application des dispositions de l'article 131-1 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	------------	------------	-----------

Les intérêts compensateurs concernent en pratique des emprunts souscrits auprès de la Caisse des dépôts jusqu'à fin 1996 ; les écritures décrites ci-dessous sont donc résiduelles.

Les intérêts compensateurs correspondent à un report d'intérêts, et par conséquent aux sommes que l'établissement prêteur est en droit de réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt. Ils sont calculés de telle sorte que, compte tenu des modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, le montant global des intérêts versés en définitive soit assuré au taux actuariel défini dans le contrat d'origine.

L'Autorité des normes comptables, dans sa note de présentation du règlement n°2015-04 du 4 juin 2015, considère que les intérêts compensateurs inscrits en charges différées, à l'actif du bilan des organismes d'habitations à loyer modéré, correspondent à des intérêts courus et non encore réglés. Ils sont relatifs aux prêts locatifs aidés, accordés par la Caisse des dépôts et consignations pour le financement des constructions neuves et des travaux d'amélioration.

La constitution de ces charges différées est prévue à l'article L.351-2-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui autorise les organismes d'HLM à constater en charges différées les intérêts compensateurs sur les prêts locatifs aidés souscrits avant la publication de cette loi sans énoncer d'autres conditions particulières. Ainsi, ces charges d'intérêts ne pèsent ni sur le résultat ni sur les fonds propres avant leur règlement.

Les entités ont donc eu le choix, à l'origine :

- soit de comptabiliser les intérêts compensateurs courus en charges de l'exercice ;
- soit de les constater en charges différées.

Lorsque les intérêts compensateurs sont constatés en charges différées, ils doivent être comptabilisés conformément au plan d'échelonnement annexé au contrat de prêt.

L'application de cette règle est strictement limitée aux contrats de prêts locatifs aidés souscrits sous le régime visé à l'article L.351-2 du CCH et aux prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer (application des dispositions de l'article L.351-2-2 du CCH).

Ce traitement comptable étant dérogoratoire aux dispositions du règlement n° 2014-03, l'entité doit le spécifier dans l'annexe par la mention suivante :

« Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de... EUR comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 " Charges différées intérêts compensateurs " pour un montant de... EUR. En effet, l'article L. 351-2-2 du CCH autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH. Conformément à ces dispositions, la société a inscrit au débit du compte 4813 " Charges différées intérêts compensateurs " un montant de... EUR correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Elle l'a crédité d'un montant de... EUR par le débit du compte 6863 " Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir " pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité. ».

Par ailleurs, le Comité d'urgence du Conseil national de la comptabilité a estimé dans son avis n° 99-A du 5 juillet 1999 que s'agissant des sociétés anonymes d'HLM, l'abandon de la comptabilisation en charges différées des intérêts compensateurs améliorerait l'information financière de ces sociétés. Dans l'hypothèse où une société anonyme d'HLM qui constaterait ses intérêts compensateurs en charges différées, déciderait de

revenir sur cette option comptable, l'impact du changement de méthode sur les exercices antérieurs, dans cette hypothèse, est imputé en « Report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice où intervient le changement et les informations nécessaires sont fournies dans l'annexe.

Cet avis s'appuie sur un principe général ; ses termes sont donc applicables à l'ensemble des organismes.

Exemple - Tableau d'amortissement d'un emprunt avec intérêts compensateurs

ANNEE	ANNUITE	AMORTISSEMENT	INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	INTERETS COMPENSATEURS	Variation des intérêts compensateurs :
1	59 460	13 472	45 987	1 059 292	16 232	
2	60 619	14 186	46 433	1 045 107	32 179	15 947
3	61 801	14 938	46 864	1 030 169	47 798	15 619
4	63 006	15 729	42 277	1 014 440	63 044	15 245
5	64 235	16 563	47 672	997 877	77 866	14 822
6	65 487	17 441	48 047	980 436	92 212	14 346
7	66 764	18 365	48 399	962 071	106 026	13 814
8	68 066	19 338	48 728	942 733	119 248	13 222
9	69 394	20 363	49 030	922 370	131 812	12 565
10	70 747	21 443	49 304	900 927	143 651	11 838
11	72 126	22 579	49 547	878 348	154 689	11 038
12	73 533	23 776	49 757	854 572	164 848	10 159
13	74 967	25 036	49 931	829 537	174 034	9 186
14	76 429	26 363	50 066	803 174	182 185	8 151
15	77 919	27 760	50 159	775 414	189 177	6 992
16	79 438	29 231	50 207	746 183	194 916	5 739
17	80 987	30 780	50 207	715 402	199 293	4 377
18	82 567	32 412	50 155	682 990	202 190	2 898
19	84 177	34 130	50 047	648 861	203 484	1 293
20	85 818	35 939	49 880	612 922	203 040	-444
21	87 492	37 843	49 648	575 079	200 718	-2 322
22	89 198	39 849	49 349	535 230	196 365	-4 353
23	90 937	41 961	48 976	493 269	189 822	-6 544
24	92 710	44 185	48 525	449 084	180 916	-8 906
25	94 518	46 527	47 991	402 557	169 464	-11 451
26	96 361	48 993	47 369	353 565	155 273	-14 191
27	98 240	51 589	46 651	301 975	138 134	-17 139
28	100 156	54 323	45 833	247 652	117 828	-20 306
29	102 109	57 203	44 906	190 449	94 119	-23 709
30	104 100	60 234	43 866	130 215	66 759	-27 361
31	106 130	63 427	42 703	66 788	35 480	-31 279
32	108 200	66 788	41 411	0	0	-35 480

1°) Organisme différant ses intérêts compensateurs – Schéma d'écritures

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase ascendante (période de différé des intérêts compensateurs)						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		Commentaires
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
1	661123	16883	Intérêts compensateurs (charges d'intérêts)	16 232	16 232	Constatation de la charge d'intérêts compensateurs
			Intérêts compensateurs			
	4813	7963	Charges différées - Intérêts compensateurs	16 232	16 232	Transfert de la charge d'intérêts compensateurs
			Intérêts compensateurs (transfert de charges)			
661122	51	Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	45 988	59 460	Paiement de l'annuité	
1641		Caisse des dépôts et consignations (emprunts)	13 472			
		Banque, établissements financiers et assimilés				

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase descendante						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		Commentaires
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
20	16883	51	Intérêts compensateurs	444	85 818	Paiement de l'annuité. La variation du stock des intérêts compensateurs est déduite de la charge d'intérêt annuelle.
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	49 436		
	1641		Caisse des dépôts et consignations (emprunts)	35 938		
	6863	4813	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	444	444	Amortissement de la charge d'intérêts compensateurs différée
	Charges différées - Intérêts compensateurs					

2°) Organisme ne différant pas ses intérêts compensateurs – Schéma d'écritures

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase ascendante (période de différé)						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		Commentaires
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
1	661123	16883	Intérêts compensateurs (charges d'intérêts)	16 232	16 232	Comptabilisation en charge des IC
			Intérêts compensateurs			
	661122	51	Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	45 988	59 460	Paiement de l'annuité
1641	Caisse des dépôts et consignations (emprunts)		13 472			
		Banque, établissements financiers et assimilés				

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase descendante						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		Commentaires
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
20	16883		Intérêts compensateurs	444		Paiement de l'annuité. La variation du stock des intérêts compensateurs est déduite de la charge d'intérêt annuelle.
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	49 436		
	1641		Caisse des dépôts et consignations (emprunts)	35 939		
		51	Banque, établissements financiers et assimilés		85 818	

Pour que les organismes puissent être comparés quelle que soit la méthode utilisée pour la comptabilisation des intérêts compensateurs, l'annexe concernant la capacité d'autofinancement (annexe XIII des OPH, tableau III 2 des sociétés d'HLM) doit être renseignée, dans l'hypothèse où l'organisme ne diffère pas ses intérêts compensateurs, de la variation annuelle du compte 16883 « Intérêts compensateurs ».

CHAPITRE XI - COMPTABILISATION DES PRETS LOCATIFS A USAGE SOCIAL (PLUS) AVEC PREFINANCEMENT

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

I/ HYPOTHESES

Durée du préfinancement	18 mois
Date d'effet du contrat	01/01/14
Taux du livret A	1 %
Taux d'intérêt	1,6 %
Taux de progressivité des annuités	0 %
Date de consolidation	01/07/15
Montant	1 000 000 €

Période de construction du 1er février 2014 au 15 mars 1015 (achèvement de l'opération).

I/ ECRITURES COMPTABLES

Année 2014

Déblocage des fonds au fur et à mesure des besoins de trésorerie

Déblocage de 280 000 € le 12/11/14

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	280 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations		280 000

Déblocage de 100 000 € le 12/12/14

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	100 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations		100 000

Comptabilisation des intérêts courus le 31/12/14

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
661121--		Opérations locatives (neuf et amélioration) – Crédits relais - avances	685	
	16882--	Intérêts courus capitalisables / consolidables		685

$(280\,000\ \text{€} \times 1,6\ \% \times 49/365) + (100\,000\ \text{€} \times 1,6\ \% \times 19/365)$

Imputation des frais financiers de préfinancement au coût de la construction 12/14

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
231411--		Immeubles de rapport en cours	685	
	7222--	Immeubles de rapport (Frais financiers externes)		685

Année 2015

Débloqué de 500 000 € le 28/02/15

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	500 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations		500 000

Calcul des frais financiers imputables au prix de revient au 15/03/15 (achèvement)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6611..21-		Opérations locatives (neuf et amélioration)...	1 561	
	16882--	Intérêts courus capitalisables / consolidables		1 561

$$280\ 000\ \text{€} \times 1,6\ \% \times 74/365 = 908\ \text{€}$$

$$100\ 000\ \text{€} \times 1,6\ \% \times 74/365 = 324\ \text{€}$$

$$500\ 000\ \text{€} \times 1,6\ \% \times 15/365 = 329\ \text{€}$$

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
231411--		Immeubles de rapport en cours	1 561	
	7222--	Immeubles de rapport (Frais financiers externes)		1 561

Débloqué de 120 000 € le 30/04/15

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	120 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations		120 000

Calcul des frais financiers intercalaires au 30/06/15 (consolidation de l'emprunt)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6611221-		Opérations locatives (neuf et amélioration) – Financement définitif	4 448	
	16882--	Intérêts courus capitalisables / consolidables		4 448

Intérêts de la période du 16/03 au 30/06

$280\,000\text{ €} \times 1,6\% \times 107/365 = 1\,313\text{ €}$

$100\,000\text{ €} \times 1,6\% \times 107/365 = 469\text{ €}$

$500\,000\text{ €} \times 1,6\% \times 107/365 = 2\,345\text{ €}$

$120\,000\text{ €} \times 1,6\% \times 61/365 = 321\text{ €}$

Consolidation de l'emprunt au 01/07/15

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
16882-		Intérêts courus capitalisables / consolidables	6 694	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations		6 694

(685 € + 1 561 € + 4 448 €)

CHAPITRE XII - COMPTABILISATION DES OPERATIONS RELATIVES AUX IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET AUX VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

I/ TRAITEMENT COMPTABLE DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Application :	M31		
----------------------	------------	--	--

Les comptes 271 et 272 décrivent les valeurs acquises par l'office dans le cadre des placements budgétaires ainsi que les valeurs reçues en donation, les valeurs acquises dans le cadre des placements de trésorerie étant enregistrées au compte 50.

Le compte 271 est utilisé pour suivre les mouvements affectant les titres immobilisés conférant un droit de propriété, c'est-à-dire essentiellement les actions, alors que le compte 272 est utilisé pour le suivi des mouvements affectant les titres immobilisés conférant un droit de créance (obligations).

Valeurs reçues en donation

Le compte 271 ou 272 est débité à la subdivision intéressée par le crédit du compte 1033 « Dons et legs en capital », pour un montant déterminé comme ci-après :

- titres cotés : ils sont évalués au cours moyen du dernier mois précédant le jour d'entrée dans le patrimoine ;
- titres non cotés : ils sont estimés à leur valeur probable de négociation.

Opérations d'acquisition et de cession des obligations

Acquisition d'obligations

Obligations souscrites lors d'une émission

Le compte 272 « Titres immobilisés (droit de créance) » est débité par le crédit du compte 464 « Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement » au vu du mandat de paiement.

Obligations acquises sur le marché secondaire

Le compte 4728 « Autres dépenses à régulariser » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Dès l'émission du mandat, le compte 272 est débité par le crédit du compte 464 ou 4728 dans le cas où le mandat est postérieur à la souscription.

Cession d'obligations

Obligations venant à échéance

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit du compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » ou du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers ».

Le compte 465 ou 47138 est débité lors de l'émission des titres de recettes par le crédit :

- du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » ;
- du compte 762 « Produits des autres immobilisations financières » pour le montant des intérêts.

Le compte 272 « Titres immobilisés (droit de créance) » est crédité par le débit du compte 667 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés ».

Obligations vendues sur le marché secondaire

Le schéma est identique à celui décrit en 1.1.3, les commissions étant enregistrées au débit du compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

II/ TRAITEMENT COMPTABLE DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Application	M31		
--------------------	-----	--	--

Comptabilisation des opérations d'acquisition et de cession des obligations

Obligations souscrites lors d'une émission

Le compte 506 « Obligations » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » au vu de l'ordre de paiement.

Obligations acquises sur le marché secondaire

Le compte 464 « Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement » ou le compte 4728 « Autres dépenses à régulariser » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Dès émission de l'ordre de paiement, le compte 506 « Obligations » est débité par le crédit du compte 464 ou 4728.

Les frais de commission sont comptabilisés au débit du compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

Obligations vendues sur le marché secondaire

Le prix de cession est supérieur au prix d'acquisition

Le compte 506 « Obligations » est crédité de la valeur brute comptable par le débit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement ». Simultanément le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement ».

Toutefois il est admis de contracter l'opération et de passer les écritures suivantes : le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 506 « Obligations » pour la valeur brute comptable et par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » pour le montant de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est soldé par le débit du compte 515 lors de l'encaissement.

Lorsque l'encaissement à lieu avant l'émission des titres et mandats, le compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » est crédité, il est soldé lors de l'émission des titres.

Le prix de cession est inférieur au prix d'acquisition

Le compte 506 « Obligations » est crédité de la valeur brute comptable par le débit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ». Simultanément le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ».

Toutefois, il est admis de contracter l'opération et de passer les écritures suivantes : le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 506 « Obligations » pour la valeur brute comptable et par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions

de valeurs mobilières de placement » pour le montant de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est soldé par le débit du compte 515 lors de l'encaissement.

Lorsque l'encaissement a lieu avant l'émission des titres et mandats, le compte 47138 « Recettes perçues avant émission de titre - Divers » est crédité. Il est soldé lors de l'émission des titres et mandats.

Obligations venant à échéance

Le montant du remboursement est égal au prix d'acquisition

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit :

- du compte 506 « Obligations » pour le montant du prix d'acquisition ;
- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le montant des intérêts.

Le compte 47138 est débité lors de l'émission d'un titre de recettes par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Le montant du remboursement est supérieur au prix d'acquisition

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit :

- du compte 506 « Obligations » pour le montant du prix d'acquisition ;
- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le surplus.

Le compte 47138 est débité par le crédit :

- du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement » pour le montant des intérêts ;
- du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » pour le surplus.

Le montant du remboursement est inférieur au prix d'acquisition

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit :

- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le montant des intérêts ;
- du compte 506 « Obligations » pour le montant de la valeur de cession.

Le compte 47138 est débité lors de l'émission d'un titre de recettes par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Le compte 506 est crédité par le débit du compte 4728 « Autres dépenses à régulariser » du montant de la moins-value.

L'apurement du compte 4728 s'effectue lors de l'émission d'un mandat imputé au débit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ».

Comptabilisation des opérations d'acquisitions et de remboursement des bons du Trésor

Acquisition de bons du Trésor

Le compte 507 « bons du Trésor » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » au vu de l'ordre de paiement.

Remboursement de bons du Trésor (anticipé ou à l'échéance)

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité du montant du remboursement par le crédit :

- du compte 507 « Bons du Trésor » pour la valeur brute comptable ;
- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le montant de la différence entre le montant du remboursement et le prix d'acquisition.

Lors de l'émission du titre de recettes, le compte 47138 sera débité par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Comptabilisation des autres valeurs mobilières et créances assimilées

Le schéma comptable est identique à celui décrit pour les opérations n° 2.1.2. et 2. 3. relatives à l'acquisition et à la cession d'obligations.

III/ COMPTABILISATION DES AVANCES ET PRETS PREVUS AUX ARTICLES L.423-15 ET L.423-16 DU CCH

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	------------	------------	-----------

Au sein d'un groupe, les avances en compte courant mises en place par les organismes HLM au profit de sociétés HLM dont ils détiennent au moins 5 % du capital, dans les conditions fixées par l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation sont comptabilisées dans le compte 2671 « Créances rattachées à des participations (groupe) ». Les mêmes avances visées à l'article L. 423-15 du CCH mais consenties à une société hors groupe sont comptabilisées dans le compte 2674 « Créances rattachées à des participations (hors groupe) ».

Les prêts participatifs mis en place par les organismes HLM au profit de sociétés HLM avec lesquelles ils ont directement ou indirectement des liens de capital leur donnant un pouvoir de contrôle effectif sur ces sociétés au sens de l'article L.233-3 du code du commerce, et dans les conditions fixées par l'article L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation sont comptabilisés au compte 2741 « Prêts participatifs ».

CHAPITRE XIII - COMPTABILISATION PAR COMPOSANTS

Exemple d'application des dispositions des articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général.

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

I/ LES TEXTES

Plan comptable général

Art. 214-9

« Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments.

Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs de ces éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

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'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Art. 214-10

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation des articles 212-1 et 212-2.

La méthode de comptabilisation par composants de gros entretien ou de grandes révisions, exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions. »

Art. 213-20

« Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un composant ou d'un élément d'une immobilisation corporelle doivent être comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges.

Un composant séparé, qui n'a pas été identifié à l'origine, doit l'être ultérieurement si les conditions de comptabilisation prévues aux articles 212-1, 212-2 et 214-9 sont réunies, y compris pour les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions, si aucune provision pour gros entretien ou grande révision n'a été constatée. Si nécessaire, le coût estimé des dépenses d'entretien faisant l'objet d'un programme pluriannuel de gros entretien ou grandes révisions, futur et identique, peut être utilisé pour évaluer le coût du composant existant lors de l'acquisition ou de la construction du bien. Dans tous les cas, la valeur nette du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges. »

II/ IDENTIFICATION DES COMPOSANTS

(Extraits de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC)

Pour les immeubles de logement social, la nature et le nombre de composants ont été analysés sur la base des critères suivants :

- durée de vie des différents éléments des constructions ressortant d'études réalisées par le CSTB en 2004 et importance de ces éléments dans le coût global ;
- fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

L'application de ces critères a conduit à retenir un nombre minimum de composants correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés pour les immeubles comptabilisés à l'actif, lors de la première application au 1^{er} janvier 2005 et, aux opérations nouvelles mises en service après cette date.

Selon l'état et la situation des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions de comptabilisation peut varier. Les organismes peuvent en cas de besoin identifier de nouveaux composants.

Les opérations nouvelles peuvent être décomposées soit selon le coût réel historique sur la base des marchés des travaux, soit en appliquant au coût global, les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs, établis par le CSTB.

1- Décomposition minimum

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants %	
		individuel	collectif
Structure et ouvrages assimilés	50 ans +/- 20 %	88,7 %	90,3 %
Menuiseries extérieures	25 ans +/- 20 %	5,4 %	3,3 %
Chauffage collectif	25 ans +/- 20 %	-	3,2 %
ou			*
Chauffage individuel	15 ans +/- 20 %	3,2 %	3,2 %
Etanchéité	15 ans +/- 20 %	-	1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans +/- 20 %	2,7 %	2,1 %

Les pourcentages relatifs au chauffage ne s'additionnent pas et dépendent du mode de chauffage utilisé dans l'immeuble.

En fonction des hypothèses retenues, il résulte que :

- tous les composants autres que ceux qui sont retenus par l'organisme sont inclus dans le composant « structure et ouvrages assimilés » ;
- les pourcentages des composants isolés sont déterminés à partir de la décomposition de travaux la plus détaillée (exemple : un lot chauffage qui n'est pas agrégé avec d'autres lots de travaux) ;
- le composant « Chauffage » ne comprend que les constituants de ce lot de travaux qui feront normalement l'objet d'un renouvellement ;
- si le composant « Etanchéité » n'est pas retenu (bâtiments avec couverture), le pourcentage correspondant est ajouté au composant de la structure et ouvrages assimilés.

2- Décomposition supplémentaires

Selon la situation et l'état des immeubles, les organismes pourront retenir 1 à 3 composants supplémentaires en fonction des critères suivants :

- les pourcentages des composants supplémentaires sont à déduire du composant « Structure et ouvrages assimilés » ;
- le composant « Electricité » est en général intégré au composant principal mais il peut être isolé et amorti sur une durée de 25 ans (+/- 20 %) pour des raisons de mise aux normes rendues nécessaires par les évolutions technologiques et réglementaires ;
- le composant « Plomberie / Sanitaire » inclut les éléments d'une durée de vie inférieure à 50 ans.

Composants	Durée d'amortissement	Répartition des composants %	
		individuel	collectif
Electricité	25 ans +/- 20 %	4,2 %	5,2 %
Plomberie / Sanitaire	25 ans +/- 20 %	3,7 %	4,6 %
Ascenseurs	15 ans +/- 20 %	-	2,8 %

3- Décompositions possibles ultérieurement

Cette liste n'est pas limitative. Les organismes peuvent identifier de nouveaux composants, soit que cette identification résulte d'une mise à jour des études conduites par le CSTB, soit à l'initiative de l'organisme en fonction de l'évolution de la composition technique du patrimoine.

Une telle identification est pertinente lorsque, du fait de remplacement d'éléments et/ou de la mise en place d'éléments nouveaux par rapport à la composition initiale de l'immeuble, ces éléments ont des durées d'utilisation identifiables sensiblement différentes de la structure ou des composants identifiés et ne peuvent se confondre avec eux.

La liste suivante donne, à titre indicatif, des exemples d'éléments potentiellement identifiables comme composants :

- Toitures en pente
- Colonnes d'évacuation
- Voiries en extérieur
- Garde corps
- Ventilation Mécanique Contrôlée
- Containers enterrés
- Installations photovoltaïques

III/ TRAITEMENT DES REHABILITATIONS (LOTS GLOBAUX DE TRAVAUX)

(Extraits de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC)

A l'exception des travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie et qui viennent en augmentation du coût de la structure et des composants de l'immeuble, les autres travaux de réhabilitation effectués postérieurement à la date d'acquisition ou à la première application de la méthode par composants sont analysés de la manière suivante :

- o Les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en

charge.

- S'il apparaît que les travaux engagés conduisent à des remplacements d'éléments qui n'avaient pas été identifiés à l'origine, et si les conditions de comptabilisation (de ce nouvel élément d'actif) sont réunies, un nouveau composant est créé. La constatation de ces nouveaux composants a pour corollaire la sortie d'un pourcentage correspondant de la valeur nette comptable de la structure « remplacée ». Celle-ci est calculée, soit sur la base des factures d'origine, soit en fonction des pourcentages déterminés pour le coût d'entrée, soit en retenant la valeur à neuf du nouveau composant corrigée du taux d'inflation depuis la date d'investissement d'origine ou de l'indice du coût de la construction, et de la vétusté.

Dans les autres cas, les dépenses sont comptabilisées en charges.

Travaux de gros entretien effectués à l'occasion de programmes de réhabilitation

Les dépenses de gros entretien qui interviennent à l'occasion de programmes de réhabilitation ont par définition pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. Elles ne se traduisent ni par une augmentation du coût de la structure ou des composants, ni par le remplacement de composants.

Traitement des dépenses de réhabilitation non affectées

Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (*compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration*) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif. Il est rappelé les comptes 2134 et 2144 ne sont justifiés que par les modalités de première application de la méthode par composants, qu'ils sont en extinction et ne peuvent être en aucun cas utilisés pour comptabiliser les dépenses de réhabilitation intervenues ultérieurement. Celles-ci doivent être comptabilisées conformément aux dispositions ci-dessus.

Par ailleurs il est possible d'affecter à tout moment les dépenses de réhabilitation comptabilisées dans les comptes 2134 et 2144 sur un composant, identifié lors de la mise en service de l'immeuble, ou a posteriori.

Il est rappelé que la sortie de la valeur nette comptable des comptes 2134 et 2144 est conditionnée à la fin d'utilisation de l'élément réhabilité non identifié et non à la date de fin d'amortissement.

IV/ TRAVAUX AUTRES QUE LES REHABILITATIONS

(Extraits de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC)

Si des travaux autres que les réhabilitations conduisent au remplacement d'un composant identifié à l'origine ou lors de la première application, ils sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé. La valeur nette comptable du composant remplacé est sortie et comptabilisée en charge.

Si les travaux autres que les réhabilitations conduisent au remplacement d'un composant non identifié, il convient de comptabiliser le nouveau composant comme l'acquisition d'un actif séparé et de constater la valeur nette comptable de l'actif remplacé en charge selon les principes définis au §4-3° de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC.

VI/ TRAITEMENT DES SUBVENTIONS

(Extraits de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC)

Les organismes peuvent recevoir des subventions destinées à financer la construction des immeubles. Les subventions inscrites dans les comptes 13 « Subventions d'investissement » sont reprises en résultat au même rythme que les amortissements des immobilisations qu'elles ont financées.

Les immeubles faisant l'objet d'une décomposition par composants, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants, sauf si elles ne sont pas significatives. Si leur montant n'est pas significatif ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions sont amorties et reprises au même rythme que l'amortissement du composant structure. Si elles sont liées à des opérations de réhabilitation, elles sont amorties et reprises au rythme de l'amortissement des composants réhabilités.

En cas de sortie d'un composant sur lequel une subvention est ventilée, le solde de la subvention non repris en résultat est intégralement repris dans l'exercice de sortie du composant.

EXEMPLES

Soit un immeuble collectif d'un coût de revient 1 million d'euros, construit depuis 20 ans, amortissable sur 50 ans.

Le composant « Menuiseries extérieures » est isolé à la construction avec une durée de 25 ans.

Exemple 1 : remplacement d'un composant identifié (menuiseries extérieures)

- Remplacement des menuiseries extérieures de la façade Ouest, soit un quart des fenêtres en nombre : valeur des nouvelles menuiseries 10 000 €.
- Amortissement des nouvelles menuiseries sur 20 ans.
- Evaluation de la valeur de sortie du composant remplacé :
 - Soit selon facture d'origine,
 - Soit selon clef CSTB : $3,3 \% \times 1\,000\,000 \times \frac{1}{4} = 8\,250 \text{ €}$
 - Soit à la valeur « déflatée » à la date du dernier remplacement
$$10\,000 \times \frac{\text{ICC}(N-20)}{\text{ICC}(N)} = \frac{10\,000 \times (1-20\%)^{20}}{1-20\%} = 7\,425 \text{ €}$$

Pratiquement, les sorties de composants remplacés seront le plus souvent calculées en retenant le montant le moins élevé des deux dernières valeurs.

Dans l'exemple, les menuiseries remplacées seront donc évaluées à 7 425 €.

L'amortissement du composant remplacé à la date du remplacement correspondant sera de :

$$7\,425 \times \frac{20}{25} = 5\,940 \text{ €}$$

Ecritures :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2131102		Menuiseries extérieures	10 000	
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		10 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
67521-		Valeurs comptables des éléments cédés, démolis, mis au rebut – Composants remplacés	1 485	
28131102		Amortissements des immobilisations corporelles – Menuiseries extérieures	5 940	
	2131102-	Menuiseries extérieures		7 425

Exemple 2 : remplacement d'un composant non identifié (remplacement des baignoires par les douches)

- Installation de douches et démontage des anciennes baignoires 50 000 €. Amortissement sur 20 ans : Immobilisations en composant « Plomberie -Sanitaires » (puisque le compte travaux d'amélioration ne peut plus être utilisé).
- Sortie du composant
 - selon la facture d'origine
 - selon la clef CSTB :

Le composant « Plomberie - Sanitaires » n'a pas été isolé : il est possible d'utiliser les pourcentages CSTB (4,6 % en collectif), pour le composant global ; par contre, aucune ventilation à l'intérieur du composant n'est disponible.

- selon la valeur « déflatée » à la date dernier remplacement :

$$50\,000 \text{ €} \times \frac{\text{ICC (N-20)}(1\,200)}{\text{ICC (N)} (1\,616)} = 37\,128 \text{ €}$$

La sortie de 37 128 € sera effectuée sur le composant structure puisque le composant « Plomberie Sanitaires » n'a pas été isolé à la construction de l'immeuble

- L'amortissement correspondant sera de $37\,128 \times \frac{20}{50} = 22\,277 \text{ €}$

(le composant « Structure » est amorti sur une durée de 50 ans)

Immobilisation des douches avec amortissement sur 20 ans et sortie des baignoires

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2131108		Constructions - Plomberie Sanitaires	50 000	
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		50 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
67521-		Valeurs comptables des éléments cédés, démolis, mis au rebut – Composants remplacés	14 851	
28131101		Amortissements des immobilisations corporelles – Structure	22 277	
	2131101-	Constructions - Structure		37 128

Incidence sur les fiches de situation financière et comptable :

Dans les deux cas, la mise en place du nouveau composant donnera lieu à l'établissement d'une fiche de situation financière et comptable, indépendante de la fiche de l'opération soldée de l'immeuble.

Les sorties de composants remplacés peuvent être regroupées sur une fiche séparée de situation financière et comptable (avec des montants négatifs).

CHAPITRE XIV - LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Exemple d'application des dispositions combinées des articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général et de l'article 122-4 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

(Extraits de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC)

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

I/ LES TEXTES

Plan comptable général

Art. 214-9 :

« ... 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'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Art. 214-10 :

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation des articles 212-1 et 212-2.

La méthode de comptabilisation par composants de gros entretien ou de grandes révisions, exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions. »

Art. 213-20 :

« Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un composant ou d'un élément d'une immobilisation corporelle doivent être comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges.

Un composant séparé, qui n'a pas été identifié à l'origine, doit l'être ultérieurement si les conditions de comptabilisation prévues aux articles 212-1, 212-2 et 214-9 sont réunies, y compris pour les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions, si aucune provision pour gros entretien ou grande révision n'a été constatée. Si nécessaire, le coût estimé des dépenses d'entretien faisant l'objet d'un programme pluriannuel de gros entretien ou grandes révisions, futur et identique, peut être utilisé pour évaluer le coût du composant existant lors de l'acquisition ou de la construction du bien. Dans tous les cas, la valeur nette du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges. »

II/ PRINCIPES

Conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées :

- soit selon l'approche par composants, (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses),
- soit sous forme de provisions pour gros entretien ou grandes révisions.

Avis ° 2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence (§4-2) :

« *La comptabilisation de provision pour grosses réparations concernant les dépenses relevant de la seconde catégorie [i.e. les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions] est obligatoire pour toutes les entreprises à compter du 1^{er} janvier 2003 et maintenue après le 1^{er} janvier 2005, sauf si l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants.* »

Les organismes de logement social ont donc eu le choix pour comptabiliser leurs dépenses d'entretien entre les deux méthodes.

Pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

L'obligation d'entretien peut résulter de la loi, de règlements ou être implicite du fait de pratiques constantes de l'entité en la matière.

III/ APPLICATION PRATIQUE

En application des règles de droit commun et compte tenu de la pratique en vigueur dans les organismes de logement social, les conditions suivantes doivent être réunies pour justifier la comptabilisation des provisions pour gros entretien (lorsque l'entité a choisi de ne pas comptabiliser des composants de gros entretien).

a) Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou pratiques constantes de l'entité.

Les organismes ont, comme tout bailleur, l'obligation générale d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, ainsi que l'obligation légale d'établir un Plan Stratégique de Patrimoine (art. 411-9 du CCH)¹. Sa composition et son niveau de détail ne sont cependant pas fixés par la loi.

L'entité doit donc attester d'une pratique bien établie en matière de gros entretien (cette pratique peut d'ailleurs être formalisée dans le PSP), consistant à programmer des opérations importantes de vérification de l'état du patrimoine et de gros entretien. Quelques opérations isolées de gros entretien, même importantes, ne faisant pas l'objet d'une programmation, ne rentrent pas dans le champ de l'article 214-9 du Plan comptable général.

¹ Art. 411-9 du CCH : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.* »

b) Nature et identification des dépenses

Les dépenses doivent viser à apporter un entretien sans prolonger la durée de vie. Il convient de les distinguer des dépenses d'entretien courant (non susceptibles d'être provisionnées).

A ce titre les travaux de gros entretien programmés doivent représenter une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

A ce titre, les travaux d'entretien qui interviennent avec une régularité qui permet d'en estimer le coût global sur plusieurs années, mais pas d'en programmer la réalisation par avance ne sont pas provisionnables.

Exemples :

- Travaux présumés dans le champ de la provision pour gros entretien :
 - o Ravalement de façade, sans amélioration (nettoyage et peinture)
 - o Peinture et sols des parties communes (halls, cages d'escaliers, parkings...),
- Travaux présumés non provisionnables :
 - o Réfection isolée des convecteurs de chauffage individuel (sans amélioration) suite au départ du locataire ou suite à incident ;
 - o Travaux de remise en état engagés à la suite du départ d'un locataire, car l'événement déclencheur des travaux (le départ du locataire) n'est généralement pas prévisible dans une perspective pluriannuelle.
 - o Dépenses liées à des contrats d'entretien, en raison de leur caractère habituellement récurrent

c) Formalisation du programme pluriannuel par immeuble

Les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, immeuble par immeuble. Ce programme peut être une composante du PSP, mais doit comporter trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- L'estimation de leur montant.

La provision doit être constituée par immeuble. En effet, c'est l'obligation implicite d'entretien de l'entité liée à l'usage passé de chaque immeuble qui est à l'origine de la provision. Même si les dépenses sont fréquemment mutualisées à l'échelle d'un parc, la provision ne peut être établie de manière mutualisée.

[...]

IV/ MODALITES DE CALCUL

A la date de clôture, la probabilité de sortie de ressources est directement liée à l'usage passé des éléments du patrimoine objet du programme pluriannuel d'entretien. En conséquence, un passif doit être constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé.

Lorsque pour une immobilisation donnée, les dépenses futures de gros entretien ne sont pas programmées dès la mise en service de l'immeuble ou dès la réalisation du programme de gros entretien précédent, aucune provision n'est constatée dans un premier temps pour l'immobilisation concernée.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée (cf exemple ci-dessous).

Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constituée à ce titre.

Exemple :

L'entité établit un plan pluriannuel d'une durée de 5 ans (année 1 à 5)

Bien	A	B
Entretien programmé	Année 4 ; année 7 (périodicité : 3 ans)	Année (-1) ; Année + 9 (périodicité : 10 ans)
Coût estimé	1 200 en année 4 1 500 en année 7	10 000 en année 9

Années		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bien A	Dotation	400	400	400	500	500	500			
	Reprise				1 200			1500		
	Provision	400	800	1 200	500	1 000	1500			
Bien B	Dotation				6 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
	Reprise									10 000
	Provision				6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	

Bien A : la dépense de 1 200 est inscrite au plan pluriannuel en année 1 pour une dépense à réaliser en année 4. L'entité dote chaque année 1/3 de la dépense.

La dépense de 1 500 est inscrite au plan pluriannuel en année 4 pour une dépense à réaliser en année 7. L'entité dote chaque année 1/3 de la dépense.

Bien B : les années 1 à 3, la dépense n'est pas inscrite (imprévisible compte tenu de l'horizon du plan)

La dépense de 10 000 est inscrite au plan pluriannuel en année 4 pour une dépense à réaliser en année 9. L'entité dote la première année 60 % de la dépense, puis chaque année suivante 1/10 de la dépense jusqu'en année 8.

La provision pour grosse réparation ou gros entretien prévue dans les conventions de gestion des foyers est traitée dans les notes de doctrine.

CHAPITRE XV - LISTE INDICATIVE DES TRAVAUX DES ORGANISMES D'HLM

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	-----	-----	----

ENTRETIEN COURANT Petites réparations entraînés par la nécessité de la maintenance	GROS ENTRETIEN Le gros entretien concerne des travaux plus importants que l'entretien courant et peut faire l'objet d'un plan pluriannuel de travaux	AMELIORATION OU RENOUELEMENT DE COMPOSANTS Travaux de remplacement ou d'amélioration des éléments indiqués comme composants, coûts enregistrés à l'actif
Provision pour gros entretien (PGE) : exclue dans tous les cas	Dépenses présumées éligibles à la PGE (<i>seules les dépenses incluses dans un plan pluriannuel de gros entretien et identifiées par immeuble peuvent être provisionnées</i>)	PGE : exclue dans tous les cas pour les composants identifiés Types de composants
Fuites de robinets	Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)	Structure (et assimilés) : Amélioration ou remplacement d'éléments de la structure (exemples : charpentes, colonnes d'évacuation, etc...)
Débouchage des appareils	Travaux de peinture des parties communes et des menuiseries, réfection des sols	Menuiseries extérieures : amélioration et renouvellement (hors opérations isolées)
Remplacement des ampoules et vitres des parties communes	Travaux de gros entretien et de remplacement concernant de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie...)	Chauffage collectif : amélioration et renouvellement
Mise en jeu des menuiseries	Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes	Chauffage individuel : amélioration et renouvellement
Graissage et réparations des serrures	Dépenses présumées non provisionnables à la PGE (charges de l'exercice)	Étanchéité : amélioration et renouvellement
Réparations des minuteriers, des fermetures	Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales	Ravalement avec amélioration
Etc...	Travaux de réparation / remplacement de menuiserie et des équipements intérieurs des logements (opérations isolées)	Électricité : amélioration et renouvellement
	Travaux d'entretien des aménagements extérieurs	Plomberie et sanitaire : amélioration et renouvellement
	Curage des égouts	Ascenseurs : amélioration et renouvellement
	Travaux d'élagage	Surcoût liés à la réglementation relative à l'amiante dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation ou de remplacement d'un composant
	Travaux de remise en état des logements suite au départ des locataires	
	Autres opérations d'entretien non incluses dans le plan pluriannuel de de gros entretien; Exemple : Contrats d'entretien de type P3 en chauffage (P3R inclus) ...	
	Dépenses éligibles à une provision distincte de la PGE	
	Travaux isolés de désamiantage (hors cas d'une opération globale de réhabilitation) [provision spécifique]	
	Travaux de mise aux normes (chauffage, électricité, plomberie, sanitaires, ascenseurs) dont la non-réalisation n'entraîne pas l'arrêt de l'utilisation de l'équipement [provision spécifique]	

Pour d'autres précisions, cf. règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2015-04

CHAPITRE XVI - COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE FUSION ABSORPTION D'UNE SOCIETE D'HLM

Exemple d'application des dispositions des articles 141-1 à 141-3 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Application :			SA
----------------------	--	--	----

Les modalités des opérations de fusion absorption ont été modifiées par la loi ALUR du 24 mars 2014. Par ailleurs, le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 4 juin 2015 ainsi que sa note de présentation ont apporté plusieurs précisions sur les modalités d'application des opérations de fusion absorption.

Exemple :

Une société A fusionne par absorption une société B au cours d'un exercice n.

Le calcul de la parité d'échange est établi sur la base des comptes de référence arrêtés au 31/12/n-1, l'impact de la fusion étant rétroactif au 1er janvier de l'année n.

- ❖ société absorbante A
 - Capital : 1 000 k€
 - Nombre d'actions : 10 000 actions d'une valeur nominale de 100 €
 - Capitaux propres au 31/12/n-1: 100 000 k€
 - Nombre de titres détenus dans la société absorbée : 4 000 actions achetées pour un montant de 500 k€ le 01/01/n-5
 - Frais de fusion 10 k€

- ❖ société absorbée B
 - Capital : 500 k€
 - Nombre d'actions : 5 000 actions d'une valeur nominale de 100 €
 - Capitaux propres au 31/12/n-1: 10 000 k€ (dont 2 000 k€ de subventions nettes et 500 k€ de réserves pour plus-values nettes sur cessions)
 - Capitaux propres au 31/12/n-6 : 6 000 k€ (dont 1 500 k€ de subventions nettes)
 - Dividendes légalement distribuables au cours des années n-5 à n au titre des exercices n-6 à n-1 : 250 k€, dont 200 k€ distribuables à A
 - La société B a distribué des dividendes de 25 k€ chaque année, dont 20 k€ à la société A.
 - Aucune augmentation de capital n'a eu lieu pendant cette période

1. Détermination de la parité d'échange

Suite aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitat est ainsi rédigé :

« La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, **en fonction des capitaux propres non réévalués** respectifs des deux sociétés.

« Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. »

La note de présentation du Règlement ANC du 4 juin 2015 confirme ce principe de prendre les capitaux propres comme base de la parité d'échange.

« Article 141-2 – Fusions et opérations assimilées des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte agréées : Evaluation des apports à la valeur comptable

Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet de l'opération et ce, quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération. »

En conséquence, il s'agit des capitaux propres non réévalués.

Lorsque les deux sociétés présentent des méthodes comptables différentes (exemples l'une répartit les intérêts compensateurs et l'autre non, une seule présente une provision pour indemnité de départ à la retraite), il sera préconisé d'harmoniser les comptes sur la méthode préférentielle (comptabilisation dès l'origine des intérêts compensateurs en charges et comptabilisation d'une provision IDR).

Les capitaux propres non réévalués comprennent les comptes 10 à 14, donc y compris les subventions d'investissement et les provisions règlementées.

- Valeur de l'action de la société absorbée B (capitaux propres de B / nombre d'actions B) : $10\,000\,000 / 5\,000 = 2\,000$ € par action

- Valeur de l'action de la société absorbante A (capitaux propres de A / nombre d'actions A) : $100\,000\,000 / 10\,000 = 10\,000$ € par action

Parité d'échange : 1 action A = $10\,000 / 2\,000 = 5$ actions B

L'impact global de la fusion dans les capitaux propres de A correspond à la valeur de l'apport de B minorée des titres de participations de B = $10\,000\text{ k€} - 500\text{ k€} = 9\,500\text{ k€}$.

- La société A procède à une augmentation de capital en rémunération des actions des minoritaires de la société B :

Actions des minoritaires de la société B = 1 000 actions

Augmentation de capital de la société A (nombre actions des minoritaires de B / parité d'échange) = $1\,000 / 5 = 200$ actions d'une valeur nominale de 100 €,

Soit une augmentation de capital de **20 k€**.

2. Détermination du boni de fusion

Les primes de fusion sont constituées par la différence entre le montant de l'apport net effectué et le montant nominal de l'augmentation du capital de la société absorbante.

Le calcul de cette prime commence par l'identification du boni de fusion qui correspond à l'écart positif constaté entre :

- la quote-part de l'actif net à transmettre correspondant aux droits des actions de la société absorbée détenues par la société absorbante
- et la valeur nette comptable de ces mêmes actions dans le bilan de la société absorbante.

Ce boni de fusion est comptabilisé selon le régime de droit commun :

- dans le résultat financier de la société absorbante à hauteur de la quote-part des résultats accumulés et non distribués de la société absorbée depuis l'acquisition par la société absorbante des titres de la société absorbée détenus au jour d'arrêt des comptes de référence.
- dans le compte prime de fusion de la société absorbante, pour le montant résiduel ou si les résultats accumulés ne peuvent être déterminés de manière fiable.

Cependant, le règlement ANC du 4 juin 2015 prévoit dans l'article 141-3 Traitement des boni de fusion et dans la note de présentation y afférente, une limitation du boni de fusion inscrits en produits financiers aux dividendes distribuables selon la réglementation en vigueur et qui n'ont pas été distribués :

Note de présentation Règlement ANC du 4 juin 2015 3 Traitement du boni de fusion

« Compte tenu des limitations apportées par le code de la construction et de l'habitation à la capacité de distribution des dividendes et aux possibilités de partage des réserves en cas de dissolution, l'application de cette règle pourrait conduire les actionnaires des sociétés absorbées à constater un résultat financier supérieur au résultat maximum qu'ils auraient pu appréhender en leur qualité d'associé.

L'article 141-3 du présent règlement plafonne la part du boni comptabilisée en résultat financier à la quote-part des résultats distribuables accumulés par la société absorbée et non distribués. Les limitations prévues par le code de la construction et de l'habitation doivent être prises en considération pour calculer la part du boni à inscrire en résultat financier.

En pratique, il convient de déterminer, pour chaque année de détention de la participation :

- *la quote-part des bénéfices réalisés (P1) ;*
- *la quote-part des bénéfices distribuables, égale au plus au pourcentage de la valeur nominale de la participation égal au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point (P2) ;*
- *la quote-part des bénéfices distribués (P3).*

La quote-part du boni comptabilisé en résultat financier est égale à P2-P3.

Lorsque les résultats distribuables non distribués ne peuvent être déterminés de manière fiable, le boni est comptabilisé en capitaux propres. »

Après affectation du boni de fusion, **la prime de fusion** correspond à la différence entre :

- la quote-part de l'actif net à transmettre correspondant aux droits des actions de la société absorbée détenues par les autres actionnaires (minoritaires)
- et le montant nominal de l'augmentation du capital de la société absorbante.

Cette prime de fusion peut être utilisée en y prélevant :

- le montant nécessaire à la reconstitution des subventions d'investissement existant dans les comptes de la société absorbée à la date de réalisation de la fusion ;
- le montant nécessaire à la reconstitution des réserves pour plus values nettes sur cessions ;
- le montant nécessaire à la reconstitution des autres réserves obligatoires ;
- le montant nécessaire à la dotation de la réserve légale à hauteur de 10% du montant de l'augmentation de capital ;
- le montant de tous frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

L'application de ces principes dans l'exemple est la suivante

➤ Boni de fusion :

- Valeur d'apport de B X nb actions B détenues par A / nb total actions B : $10\,000\text{ k€} \times 4\,000 / 5\,000 = 8\,000\text{ k€}$
- (-) la valeur nette comptable des actions de B dans le bilan de A : 500 k€

Boni de fusion = $8\,000\text{ k€} - 500\text{ k€} = 7\,500\text{ k€}$ à affecter :

- **Dans le régime de droit commun** en produits financiers, compte 76, pour la part des résultats accumulés et non distribués par B depuis son acquisition par A =

(capitaux propres - subventions) n-1 (-) (capitaux propres – subventions) n-6 = (10 000 – 2 000) – (6 000 – 1 500) = 3 500 k€ théorique (la société B n'ayant pas procédé à des augmentations de capital, les capitaux propres ont augmenté chaque année du seul montant des bénéfices non distribués)

- **Pour les sociétés d'HLM**, en raison de la règle de limitation des dividendes, ces produits financiers seront limités à l'écart entre le bénéfice distribuable et celui effectivement distribué de B = 200 k€ – (5 années X 20 k€) = 100 k€

Soit des produits financiers de **100 k€** en compte 7688 Autres produits financiers

En conséquence, pour les organismes HLM le montant résiduel est inscrit en compte 1042 Prime de fusion = 7 500 k€ de boni de fusion – 100 k€ de produit financiers = 7 400 k€

➤ Calcul de la prime de fusion :

- Valeur d'apport de B * nb actions B détenues par minoritaires / nb total actions B : 10 000 k€ * 1 000 / 5 000 = 2 000 k€
- (-) augmentation de capital : 20 k€

Prime de fusion = 2 000 – 20 = 1 980 k€

Prime + résiduel du boni de fusion = 1 980 + 7 400 = 9 380 k€

Ecritures de la fusion

Bilan **société B** en n-1 (montants en k€)

Actif		Passif	
Immobilisations brutes	20 000	Capital	500
Amortissements	8 000	Réserve de plus values nettes sur cession	500
Immobilisations nettes	12 000	Réserve légale	50
		Autres réserves non obligatoires	6 950
		Subventions brutes	5 000
		Subventions transférées au résultat	(3 000)
		Subventions nettes	2 000
		Capitaux propres	10 000
Clients	2 000	Emprunts	5 000
		Fournisseurs	1 500
Banque	2 500		
Total actif	16 500	Total passif	16 500

Ecritures de fusion (montants en k€)

Compte	Libellé compte	Libellé écriture	Débit	Crédit
213	Immobilisations brutes	Apport de la société B	20 000	
28	Amortissements des immo.	Apport de la société B		8 000
411	Clients	Apport de la société B	2 000	
512	Banque	Apport de la société B	2 500	
16	Emprunts	Apport de la société B		5 000
401	Fournisseurs	Apport de la société B		1 500
101	Capital	Augmentation capital liée à la fusion		20
1042	Prime de fusion	Prime de fusion brute liée à la fusion		9 380
271	Titres immobilisés	Annulation des titres B détenus par A		500
7688	Autres produits financiers	Boni de fusion brut lié à la fusion		100
			24 500	24 500

Pour garder un rythme de réintégration en résultat des subventions de l'absorbée dans les comptes du bilan de l'absorbante, les subventions sont reconstituées (en brut et en quote-part de subventions virées en compte de résultat) dans les comptes de l'absorbante.

Cette prime sera utilisée comme suit :

- Reconstitution des subventions, compte 13, à l'identique de B pour **2 000 k€**
- Reconstitution des Réserves pour plus-values nettes sur cessions, compte 10686 pour **500 k€**
- Dotation de la réserve légale, compte 1061, à concurrence de 10% du capital = $10\% \times 20 = 2 \text{ k€}$
- Frais de fusion = **10 k€**

La prime de fusion, compte 1042, affiche le résiduel = $9\,380 - 2\,000 - 500 - 2 - 10 = 6\,868 \text{ k€}$

Ecritures d'imputation de la prime de fusion (montants en k€)

Compte	Libellé compte	Libellé écriture	Débit	Crédit
1042	Prime de fusion	Imputation de la prime de fusion	2 512	
1061	Réserve légale	Dotation suite augmentation capital		2
10685	Réserves sur cessions des immo.	Reconstitution réserves obligatoires B		500
131	Subventions brutes	Reconstitution des subventions de B		5 000
139	Subventions reprises au résultat	Reconstitution des subventions de B	3 000	
791	Transfert de charges	Imputation des frais de fusion		10
			5 512	5 512

Bilan **société A** avant fusion (montants en k€)

Actif		Passif	
Immobilisations brutes	190 000	Capital	1 000
Amortissements	80 000	Réserve de plus values nettes sur cession	7 000
Immobilisations nettes	110 000	Réserve légale	100
		Autres réserves non obligatoires	64 900
		Subventions brutes	45 000
		Subventions transférées au résultat	(18 000)
		Subventions nettes	27 000
		Capitaux propres	100 000
Clients	20 000	Emprunts	25 000
Banque	10 000	Fournisseurs	15 000
Total actif	140 000	Total passif	140 000

Bilan **société A** après fusion (montants en k€)

Actif		Passif	
Immobilisations brutes (a)	209 500	Capital (e)	1 020
Amortissements (b)	88 000	Réserve sur cessions immobilières (f)	7 500
Immobilisations nettes	121 500	Réserve légale (g)	102
		Prime de fusion (h)	6 868
		Résultat lié à la fusion (i)	110
		Autres réserves non obligatoires (j)	64 900
		Subventions brutes (k)	50 000
		Subventions transférées au résultat (l)	(21 000)
		Subventions nettes	29 000
		Capitaux propres (m)	109 500
Clients (c)	22 000	Emprunts (n)	30 000
Banque (d)	12 500	Fournisseurs (o)	16 500
Total actif	156 000	Total passif	156 000

(a) Immobilisations brutes A + immobilisations brutes B – élimination titres B chez A = 190 000 + 20 000 - 500

(b) Amortissements A + amortissements b = 80 000 + 8 000

(c) Clients A + clients B = 20 000 + 2 000

(d) Banque A + banque B = 10 000 + 2 500

(e) Capital A + augmentation capital suite à la fusion = 1 000 + 20

(f) Réserve sur cessions immobilières (ex. réserve des plus values nettes de cession) de A et B = 7 000 + 500

(g) Réserve légale A + dotation réserve légale suite augmentation de capital lors de la fusion = 100 + 2

(h) Prime de fusion, cf. calcul supra = 9 380 - 2 000 - 500 - 2 - 10

(i) Boni de fusion en produits financiers + transferts frais de fusion = 100 + 10

(j) Réserves non obligatoires de A = 64 900

(k) Subventions brutes A + subventions brutes B = 45 000 + 5 000

(l) Subventions transférées au résultat de A et de B = 18 000 + 3 000

(m) Capitaux propres de A et de B – élimination titres B chez A = 100 000 + 10 000 - 500

(n) Emprunts de A et de B = 25 000 + 5 000

3. Détermination de la valeur d'entrée des titres de la société absorbante reçus lors de l'opération par les actionnaires de l'absorbée

Le *Compte 2611 Actions* enregistre les participations (actions ou parts sociales) égales ou supérieures à 10 % du capital, ou détenues de manière durable

Dans le régime de droit, les titres reçus par les actionnaires de la société absorbante (actionnaires minoritaires) sont évalués à leur valeur vénale.

Les spécificités de la réglementation HLM en termes de prix maximal de cession des actions doivent être prises en compte dans la détermination de cette valeur vénale.

En effet, les titres sont régis par des textes du CCH dérogeant au droit commun sur le prix de vente car celui-ci est règlementé :

Suite à la publication de la loi ALUR, l'article L.423-4 du code de la construction et de l'habitat est ainsi rédigé :

"Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré est limité au montant d'acquisition de ces actions, majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans".

La note de présentation du règlement de l'ANC du 4 juin 2015 indique dans le chapitre 3 - Opérations de fusion et opérations assimilées au 4° Valeur des titres reçus en échange par les actionnaires de la société absorbée :

« Dans le cadre des opérations de fusion, la société, la société actionnaire de la société absorbée doit annuler les titres de la société absorbée et inscrire à l'actif du bilan les titres de la société absorbante reçue en échange »

L'opération de fusion est susceptible d'entraîner pour les actionnaires de la société absorbée une modification des flux économiques et peut donc avoir une substance commerciale. Par conséquent sauf exception motivée, les titres de la société absorbante, remis en échange des titres de la société absorbée, sont évalués à la valeur vénale.

La valeur vénale est définie comme le montant qui pourrait être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction connue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie (art.214-6 al.4 du PCG).

La limitation du prix de cession des titres de sociétés HLM fixée par l'article L.423-4 du Code de la construction et de l'habitat ne crée pas des conditions anormales de marché, dès lors qu'elles s'imposent à toutes les transactions portant sur les titres visés

En conséquence, la limite définie est un élément d'appréciation pertinent de la valeur vénale maximale des titres remis en échange ... »

Par conséquent, la valeur d'entrée des titres de la société A reçus par les actionnaires de B est **limitée** au prix de cession maximal des titres B, soit :

Valeur d'acquisition des titres de B X [1 + différentiel de taux entre le taux du livret A + 1,5 point et celui des dividendes versés] revalorisée chaque année, à compter de la date d'acquisition des titres B.

A titre d'exemple :

- titres B ont été acquis pour 100 € en n-3
- différentiel de taux constaté entre celui du livret A majoré de 1,5 point et celui des dividendes versés : 3% en n-1, 4% en n-2 et 2% en n-3

Prix maximal de cession des titres B = (((100 X 1,03) X 1,04) X 1,02) = 109,26 €

NB. : le taux de distribution des dividendes se calcule à partir de la valeur nominale des actions et non de leur valeur d'acquisition conformément à la réglementation HLM en vigueur.

CHAPITRE XVII - COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE GESTION DE SYNDICS DE COPROPRIETE

Application :		OCC	SA
----------------------	--	------------	-----------

L'organisme Hlm peut exercer son mandat de gestion de syndic de copropriété en utilisant un compte bancaire séparé ouvert au nom de la copropriété ou en utilisant un compte bancaire « compte Loi Hoguet », regroupant les fonds de plusieurs copropriétés.

Depuis le 24 mars 2015, seules les copropriétés de moins de 15 lots administrés par un syndic professionnel peuvent décider de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé : ni les autres copropriétés ni les syndics bénévoles ne peuvent plus déroger à cette obligation.

Tous les montants indiqués dans les schémas d'écritures sont en k€.

I/ SYNDIC DE COPROPRIETE AVEC UN COMPTE BANCAIRE SEPRE

Dans cette configuration, les écritures comptables qui concernent l'organisme sont peu nombreuses : elles se limitent à la facturation et à l'encaissement des honoraires.

Écritures de facturation et d'encaissement des honoraires de syndic

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
414---		Clients – Autres activités	120	
	4457 --	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		20
	7065---	Syndic de copropriété		100
51----		Banques, établissements financiers et assimilés	120	
	414 ----	Clients - Autres activités		120

II/ SYNDIC DE COPROPRIETE AVEC UN COMPTE BANCAIRE UNIQUE

Dans cette configuration, les écritures comptables qui concernent l'organisme sont plus nombreuses. Outre la facturation et à l'encaissement des honoraires de l'organisme, les mouvements de trésorerie vont passer sur le compte unique du mandataire avec un compte 4613 « Syndic de copropriété » en contrepartie.

Apport de la trésorerie par le syndic de copropriété

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
512 ---		Compte bancaire Loi Hoguet	1 000	
	4613--	Syndic de copropriété		1 000

Ecritures de facturation et d'encaissement des honoraires de syndic

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4613---		Syndic de copropriété	120	
	4457 --	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		20
	7065---	Syndic de copropriété		100
58----		Virements internes	120	
	512 ----	Compte bancaire Loi Hoguet		120
51----		Banques, établissements financiers et assimilés	120	
	58 ----	Virement internes		120

Ecriture de centralisation des encaissements des appels de fonds payés par les copropriétaires

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
512 ---		Compte bancaire Loi Hoguet	150	
	4613--	Syndic de copropriété		150

Ecriture de centralisation de paiements des dépenses de la copropriété

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4613---		Syndic de copropriété	250	
	512 ----	Compte bancaire Loi Hoguet		250

Restitution de la trésorerie au syndic de copropriété en fin de mandat

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4613---		Syndic de copropriété	780	
	512 ----	Compte bancaire Loi Hoguet		780

Vigilance : en général, seules sont centralisées dans les comptes de l'organisme mandataire les écritures d'encaissements et de décaissements afin de limiter le nombre d'écritures et d'en améliorer le suivi. En revanche, toutes les opérations de gestion et patrimoniales sont enregistrées dans la comptabilité de la copropriété.

CHAPITRE XVIII - COMPTABILISATION DE L'AFFECTION DES RESULTATS

Application :		OCC	
----------------------	--	------------	--

Conformément aux dispositions prévues par les articles L 443-13 al. 4 et R. 423-12 du Code de la construction et de l'habitation, l'affectation du résultat de l'exercice clos s'effectue selon le schéma suivant.

I/ AFFECTATION DU BENEFICE

A / PRIORITAIRE

Il est affecté en priorité

- En cas de cessions de biens immobiliers, dans la limite de la plus value correspondante (Cf. le schéma d'écritures comptables relatif à la vente de logements locatifs HLM), au compte de réserve 10685 « Réserve sur cession immobilière » ;
- Au compte 119 « Report à nouveau », dans la limite du solde débiteur de ce compte.

B / REPARTITION DU SOLDE

Il est réparti par décision du conseil d'administration, au compte 10688 « Réserves diverses » et/ou au compte 11 « Report à nouveau » (le report à nouveau créditeur étant affecté, le cas échéant, par transfert au compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », au financement des investissements lors de la clôture financière des opérations, **s'agissant des offices**, lorsque la réserve au 10685 est affectée à une opération d'investissement déterminée).

II/ COUVERTURE DU DEFICIT

Le résultat déficitaire est imputé au compte de report à nouveau.

III/ L'AFFECTION DE LA PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS IMMOBILIERES AU COMPTE 10685

L'affectation est effectuée de la manière suivante :

A / AFFECTATION DE LA PLUS-VALUE

1^{ère} hypothèse : le résultat de l'exercice est supérieur ou égal à la plus-value réalisée

Le montant total de la plus-value réalisée est enregistré au crédit du compte 10685 « Réserves sur cession immobilière » ;

Le cas échéant, le solde du bénéfice de l'exercice est affecté conformément au schéma décrit ci-avant.

2^{ème} hypothèse : le résultat de l'exercice est inférieur à la plus-value réalisée

- Le résultat de l'exercice est un bénéfice

Le compte 10685 est crédité du montant de la plus-value par :

- affectation de la totalité du résultat ;
- prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

- Le résultat de l'exercice est une perte : le compte 10685 est crédité du montant de la plus-value par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

Dans les deux cas, l'inscription au compte 10685 est limitée aux possibilités offertes par les soldes créditeurs des comptes de réserves et de report à nouveau qui ne peuvent devenir débiteurs par suite de ces prélèvements.

Par ailleurs, si le report à nouveau est négatif, le montant de la plus-value à affecter sera réduit d'autant avant d'être crédité au compte 10685.

B / AFFECTATION DE LA MOINS-VALUE

1^{ère} hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est supérieur ou égal à la moins-value

La moins-value est imputée au compte 10685 pour son montant total, ce qui a pour effet d'augmenter à due concurrence le bénéfice à affecter ou de minorer le déficit à couvrir.

2^{ème} hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value

Le compte 10685 est débité sans toutefois que le solde de ce compte puisse devenir débiteur. Le reliquat de la moins-value n'est plus alors distingué de l'ensemble du résultat.

TITRE IV - DOCUMENTS ANNUELS

Les documents annuels des offices publics de l'habitat à comptabilité commerciale sont reproduits en annexe 2 de l'arrêté du 7 octobre 2015 et les documents annuels des sociétés d'HLM sont reproduits en annexe 3 du même arrêté.

Pour les offices soumis aux règles de la comptabilité de commerce, l'annexe V – Informations complémentaires (tableaux 1 à 22) constitue, avec l'annexe littéraire, la partie annexe des comptes annuels définie par le PCG.

Elle forme avec le bilan et le compte de résultat un tout indissociable dont l'objectif est de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'organisme. Elle doit comporter toutes les explications nécessaires pour appréhender correctement les documents chiffrés que sont le bilan et le compte de résultat. Ces comptes financiers font l'objet de la certification du commissaire aux comptes.

Les « annexes » VI à XVI sont des documents propres au ministère en charge du logement qui lui sont transmis au titre des états réglementaires.

TITRE V - NOTES DE DOCTRINE

CHAPITRE I - LES LOGEMENTS-FOYERS

Application :		OCC	SA
----------------------	--	-----	----

La notion de logements-foyers recouvre les résidences sociales, les résidences hôtelières à vocation sociale, les foyers pour jeunes travailleurs, les maisons de retraite et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Les résidences étudiantes sont en principe gérées comme des logements ordinaires.

I/ LES CONVENTIONS DE GESTION BAILLEUR HLM / GESTIONNAIRE

A / CALCUL DES REDEVANCES

Les redevances réclamées aux gestionnaires de logements-foyers par les propriétaires HLM doivent satisfaire tous les besoins qui sont en principe couverts par un loyer classique (annuités d'emprunts, frais généraux, taxes et impôts), mais avec un effort supplémentaire de transparence. Elles sont donc le plus souvent calculées à partir de plusieurs éléments, suggérés une ancienne note d'information du ministère de l'environnement et du cadre de vie du 13 janvier 1981 (modifiée en 1983) :

- L'amortissement des emprunts ayant servis au financement des constructions ;
- Les frais généraux du bailleur (pourcentage du prix de revient réévalué des immeubles) ;
- Une provision pour grosse réparation, fixé à un pourcentage du coût actualisé de l'immeuble. Ce pourcentage est plus ou moins important, selon que le propriétaire a en charge uniquement les grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil (c'est à dire les composants structures et couvertures d'un point de vue comptable), ou également les dépenses de maintenance envisagés par les articles 1719 à 1721 du code civil (pour une traduction comptable : les autres composants de l'immeuble, ainsi que les grosses réparations) ;
- Le montant des primes d'assurance de l'immeuble ;
- Les impôts et taxes non récupérables, dont la TFPB.

A l'issue de la période de remboursement des emprunts, les contrats prévoient généralement de faire l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer se substituant aux amortissements financiers.

On relèvera que la référence aux frais généraux est purement forfaitaire, et ne sert qu'à calculer le montant du loyer versé par le gestionnaire ; il n'est aucunement envisagé de régularisation de la redevance.

De manière légèrement différente, le calcul de la PGR est susceptible de modifications, selon les conventions, compte tenu de l'état constaté conjointement par le propriétaire HLM et le gestionnaire. Toutefois, aucun

remboursement d'une PGR acquittée qui serait conjointement jugé excessive n'est généralement envisagé par les conventions.

La PGR ne servant qu'à fixer le montant du loyer acquitté par le gestionnaire, celle-ci apparaît définitivement acquise par le propriétaire si aucun reversement n'est expressément prévu par la convention - à l'instar de la part du loyer calculé sur la base des frais généraux.

B / TRAVAUX DE MAINTENANCE ENVISAGES PAR LES CONVENTIONS

La charge de l'entretien courant est généralement répartie entre gestionnaire et propriétaire de manière identique aux logements ordinaires, dans les logements-foyers. Les autres travaux de maintenance font l'objet le plus souvent d'un traitement spécifique, avec principalement pour référence les articles du code civil suivants² :

Article 606 - *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.*

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Article 1719 - *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Article 1720 - *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.*

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Article 1721 - *Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.*

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Les « grosses réparations » de l'article 606 du code civil correspondent ainsi aux composants de structures et de couverture³; les travaux évoqués dans les autres articles du code, très généraux, peuvent se traduire comptablement sous la forme des autres composants et du gros entretien (le preneur ayant au sens du code civil la charge de l'entretien courant, en usant « de la chose louée en bon père de famille » - article 1728 C. Civ.).

Pour financer ces travaux à sa charge, le propriétaire doit disposer d'une ressource : c'est l'objet de la redevance, initialement prévue sous la forme d'une provision pour grosses réparations « PGR » (sur ce sujet, Cf. supra).

² Les baux commerciaux laissent généralement à la charge du bailleur le seul article 606 C.Civ.

³ On relèvera que la jurisprudence a rapproché l'article 606 C.Civ. de la définition comptable des composants structures et couverture. Classiquement, la cour de cassation interprétait strictement l'article 606 (grosse réparation : gros murs – poutres – toitures entières). Dans un arrêt de la 3^{ème} chambre civile du 13 juillet 2005, elle a précisé que les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

II/ TRAITEMENT COMPTABLE DES TRAVAUX DE GROSSES REPARATIONS DES FOYERS

Le principe de calcul des redevances versées par les gestionnaires de foyers répond avant tout à un souci de transparence : le loyer payé répond aux charges supportées par le propriétaire. A l'origine, le coût des grosses réparations à prendre en compte pour le calcul de la redevance a été fixé de manière forfaitaire et provisionné sous forme d'une PGR (provision pour grosses réparations). Ces montants sont, sauf clause particulière, définitivement acquis par le propriétaire.

Depuis 2005, les organismes ne peuvent plus constituer de provision pour grosse réparation, mais seulement, le cas échéant une provision pour gros entretien, calculée sur la base d'une estimation des dépenses réelles, le calcul forfaitaire étant exclu.

Les professionnels (gestionnaires de foyers et propriétaires HLM) ont donc peu à peu produit de nouvelles conventions, remplaçant la « PGR » par une « *participation pour couverture du renouvellement des composants et gros travaux à la charge du propriétaire* » (sur la base d'un pourcentage, souvent identique à l'ancienne « PGR »), et en annexant à ces conventions des listes de travaux récupérables beaucoup plus précises que les références aux articles du code civil. Le principe d'un suivi régulier de la réserve constituée pour ces travaux, sur la base d'un plan de travaux opérationnel, est également mis en avant.

Les produits de la redevance correspondant à la participation pour les changements de composants et le gros entretien sont désormais suivis de manière extra-comptable . Le cas où, exceptionnellement, la convention de gestion prévoit que la provision non utilisée doit revenir au co-contractant, est mentionné dans la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social (extraits) :

- Cas particulier : Immeubles exploités dans le cadre d'une convention

Dans certains organismes, les immeubles sont construits et exploités dans le cadre de conventions conclues avec des collectivités ou organismes publics ou privés.

• *Travaux non réalisés à la date d'échéance*

Exceptionnellement, certains immeubles sont régis par une convention prévoyant que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au co contractant pour le solde non utilisé au terme de la convention. L'engagement quant aux travaux à réaliser est constaté en hors bilan. Si les travaux ne sont pas réalisés selon l'échéancier prévu ou à prévoir, l'obligation existe et une provision (au sens de l'article 321-1 du règlement n° 2014-03) est constatée.

Celle-ci correspond, au terme de la convention, aux montants des travaux non réalisés et à reverser le cas échéant au co contractant.

CHAPITRE II - L'ANNEXE DES COMPTES (PARTIE LITTERAIRE)

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	------------	------------	-----------

Le contenu de l'annexe est fixé par le plan comptable général (règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables et relatif au plan comptable général).

L'annexe est constituée :

- d'informations obligatoires quelle que soit leur importance ;
- de toutes informations ayant une importance significative nécessaires à l'obtention de l'image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise.

Les caractéristiques générales de l'annexe sont les suivantes :

L'annexe a un caractère explicatif ;

- Elle met en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que les destinataires de l'information peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise, ou une influence sur les décisions que ces destinataires peuvent être amenés à prendre ;
- Elle comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et par le compte de résultat, une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans le bilan et le compte de résultat ;
- Les informations requises déjà portées au bilan et au compte de résultat n'ont pas à être reprises dans l'annexe ;
- Les éléments d'information chiffrés de l'annexe sont établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux du bilan et du compte de résultat.

L'annexe littéraire indique les faits caractéristiques de l'exercice, ainsi que les principes, règles et méthodes comptables appliquées par l'organisme.

I/ FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Les faits qui doivent être mentionnés dans l'annexe sont ceux qui ont des incidences comptables significatives. Exemples (liste non exhaustive) :

- Informations concernant les effectifs ;
- Informations concernant les structures : changement de méthode de gestion (entrée ou sortie d'un GIE...), restructuration, fusion-absorption ;
- Informations concernant l'activité de l'exercice: mise en place ou abandon d'un secteur d'activité ;
- Eléments essentiels d'évolution de la structure financière : augmentation de capital, dévolution de patrimoine ou d'actif net, évolution particulière de l'endettement ;
- Evénements postérieurs à la date de clôture de l'exercice.

Il convient de noter que ces faits caractéristiques de l'exercice constituent souvent des circonstances qui empêchent de comparer d'un exercice sur l'autre certains postes du bilan et du compte de résultat (voir

paragraphe B ci-après). Par ailleurs, pour une bonne compréhension des comptes, ces faits sont également mentionnés, en règle générale, dans le rapport de gestion.

II/ PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Cette partie peut être subdivisée de la manière suivante :

A / METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères, et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société. Pour ce faire, les principes suivants doivent être respectés pour leur établissement :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices ;
- Comptabilisation simultanée des revenus et des coûts ;
- Principe de prudence ;
- Coûts historiques ;
- Importance relative ;
- Non compensation ;
- Intangibilité du bilan d'ouverture.

Les principes de bonne information et de prééminence de la réalité sur l'apparence ne sont pas repris par le PCG pour l'établissement des comptes individuels. Toutefois, ils sont à respecter pour l'établissement des comptes consolidés.

Il n'y a pas lieu dans cette partie d'énumérer et de décrire les principes retenus pour l'établissement des comptes, si ces principes sont la stricte application de la réglementation. Il suffit alors de préciser que les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés et fondations d'HLM en vertu de la présente instruction comptable.

B / PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF ET DES POSTES DU PASSIF

Dans ces notes, les méthodes d'évaluation et les règles de présentation propres à la société feront l'objet d'une description lorsqu'elles concernent des postes d'importance significative pour lesquels l'information est nécessaire à une bonne compréhension ou lorsque l'instruction comptable permet une latitude dans l'évaluation. Il s'agit par exemple :

- d'exposer la méthode de comptabilisation des immeubles par composants et de leurs coûts constitutifs ;
- de décrire les modalités retenues pour les amortissements des immobilisations (amortissement linéaire sur la durée propre à chaque composant pour les immeubles,...) et pour les reprises de subventions ;
- de décrire les règles d'imputation des coûts internes et leur mode de calcul, pour les immobilisations locatives et les stocks ;
- de mentionner les méthodes retenues pour le calcul des provisions pour risques et charges, d'en indiquer les mouvements de l'exercice et – s'agissant des reprises de l'exercice ;
- –d'indiquer les montants utilisés et les montants non utilisés (Règlement 2000-06 du CRC) ;

- -d'indiquer les modalités retenues pour le calcul de la provision pour gros entretien (plan pluriannuel d'entretien, années auxquelles s'adosse le montant provisionné des travaux, ...).

C / INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES, LORSQUE L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE NE SUFFIT PAS POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

Relativement rares en pratique, ces informations seront fournies, par exemple, en cas d'impossibilité de prendre en compte les bénéfices d'une société civile de vente, en l'absence de décision de distribution prise par celle-ci.

D / MOTIFS DE DEROGATION AUX REGLES COMPTABLES ET INCIDENCES SUR LES COMPTES, SI, DANS UN CAS EXCEPTIONNEL, L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE SE REVELAIT IMPROPRE A DONNER UNE IMAGE FIDELE.

E / DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES ET DE METHODES D'EVALUATION D'UN EXERCICE SUR L'AUTRE.

Il conviendra, dans cette rubrique, de signaler, par exemple, les changements de méthode d'amortissements ou de calcul de certaines provisions, d'en donner la justification, et d'en préciser l'incidence sur le patrimoine, la situation financière et le résultat. L'annexe devra en particulier préciser et décrire la méthode retenue pour la première application de la comptabilisation des immeubles par composants (cf. avis du CNC 2004-11 : §6) :

- méthode de reconstitution du coût historique amorti (dite « rétrospective »)
- méthode de réallocation des valeurs nettes comptables (dite « prospective »).

F / CIRCONSTANCES QUI EMPECHENT DE COMPARER D'UN EXERCICE A L'AUTRE CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT.

Il s'agira d'exposer dans cette note, par exemple, les changements significatifs intervenus dans la taille du patrimoine (dévolutions, cessions, etc.), dans l'activité (activités nouvelles ou cessations d'activités), dans la manière de conduire les opérations (appel à la sous-traitance) ou dans la conjoncture locale (fermetures d'usines importantes).

CHAPITRE III - LE CONTROLE INTERNE

Application :		OCC	SA
----------------------	--	-----	----

I. GENERALITES

Le contrôle interne est constitué par l'ensemble des mesures de contrôle comptable et autres que la Direction définit, applique et surveille sous sa responsabilité, afin d'assurer :

- La protection du patrimoine ;
- La régularité et la sincérité des enregistrements comptables et des comptes annuels qui en résultent ;
- La conduite ordonnée et efficace des opérations de l'entreprise ;
- La conformité des décisions avec la politique de la Direction.

D'ores et déjà deux aspects essentiels du contrôle interne peuvent être dégagés de ces définitions.

Contrôle interne ayant une incidence directe sur l'information comptable et financière, quels que soient les destinataires (parfois appelé contrôle interne comptable) ;

Contrôle interne sans incidence directe sur l'information comptable et financière.

A – RAPPEL DES MOYENS DU CONTROLE INTERNE

1. Une organisation satisfaisante

Une organisation satisfaisante se caractérise principalement par :

- Une définition des responsabilités (organigramme) ;
- Une séparation des fonctions (il s'agit généralement de la séparation entre les fonctions de gestion - négociation et autorisation -, de conservation et de comptabilisation ;
- Une coordination des fonctions, conduisant à une description des fonctions et à la mise en place de système d'autorisation.

2. Un personnel qualifié

La qualification du personnel est un élément important pour la qualité du contrôle interne lui-même.

Parmi les éléments à considérer, on citera :

- Sélection du personnel ;
- Formation du personnel : le pourquoi des procédures ;
- Rémunération correcte du personnel : garantie de la stabilité et de l'intérêt du travail ;
- Supervision : surveillance directe, compte-rendu d'activité et rapports.

3. Un système de preuves.

Il est généralement obtenu par une combinaison appropriée :

- De contrôle réciproque des tâches ;
- De moyens automatisés ;
- De validation des transactions.

Un système de preuves implique par ailleurs que soit mis en place un système de documentation et d'informations adapté à la complexité et au volume des opérations concernées.

4. Des moyens de protection

Les moyens matériels (coffres, portes, barrières, etc...) sont connus pour restreindre l'accès direct aux actifs.

Une protection serait néanmoins fortement diminuée si l'accès aux actifs n'était pas également limité à un nombre restreint de personnes dûment autorisées.

La souscription de contrat d'assurances pour les moyens matériels utilisés et les responsabilités encourues dans l'exercice de l'activité, garantit l'intégrité du patrimoine.

B. OSTACLES ET LIMITES

1. Le coût du contrôle

Si le contrôle interne peut générer des charges supplémentaires pour l'entreprise, il faut cependant observer qu'en contrepartie :

- Le contrôle interne est un élément de sécurité pour l'entreprise, dont le coût peut s'analyser comme celui de l'assurance ;
- Le contrôle interne est avant tout une meilleure répartition des tâches avant leur multiplication ;
- Le contrôle interne doit être à la mesure du risque qu'il doit couvrir. On doit ainsi souligner que si le risque encouru est faible, la mise en place d'une procédure dont le coût serait supérieur au risque encouru deviendrait une faiblesse dans l'optique du rapport coût / efficacité.

2. Les problèmes humains

La mise en place d'un système de contrôle interne peut être interprétée comme une remise en cause de la confiance de la Direction dans le personnel. Ceci est particulièrement net si le contrôle est davantage ressenti comme une contrainte que comme un moyen de maîtriser les activités.

Sans ignorer l'existence de cas particuliers, il faut observer :

- Que le personnel doit être clairement informé des objectifs réels du contrôle interne ;
- Que les éventuels obstacles soulevés par le personnel relèvent plus de la résistance au changement en général ;
- Que le contrôle interne joue en faveur du personnel, car il interdit qu'il soit suspecté.

3. La collusion

Le contrôle réciproque des tâches a pour objectif d'interdire les fraudes et détournements opérés par un membre du personnel.

L'entente entre deux (ou plusieurs) personnes qui sont impliquées dans une même procédure peut reconstituer les conditions d'une malversation.

Ces collusions sont souvent aléatoires et temporaires et se terminent souvent par le désaccord des complices.

Un bon contrôle interne ne peut empêcher totalement la collusion, mais il doit limiter les possibilités et les occasions de collusion.

C LE CONTROLE INTERNE DANS LES PETITES SOCIETES

Dans les petites sociétés, le contrôle interne connaît les limites inhérentes à la dimension en particulier en ce qui concerne la mise en œuvre généralisée du principe de séparation des fonctions.

Il ne faut cependant pas ignorer que cette lacune importante se trouve en partie compensée par la reconnaissance des agents et des activités possédée par la direction générale qui est un des éléments essentiels du contrôle interne de l'entreprise.

D'autre part, le contrôle interne qui vise principalement un contrôle du personnel de l'entreprise est inefficace à l'égard des dirigeants sociaux, si ceux-ci ont la possibilité, à un stade quelconque des procédures, d'en modifier le bon fonctionnement.

Dans les petites entreprises, les procédures comptables peuvent être appliquées par un nombre réduit de personnes. Celles-ci peuvent cumuler des tâches d'exécution et de surveillance, et la séparation des fonctions peut être inexistante ou difficile à réaliser. Dans certains cas, la direction générale peut exercer une supervision grâce à sa connaissance intime des activités de l'entreprise et à sa participation directe à ces activités, et compenser une séparation inadéquate des fonctions.

On peut donc constater que, dans les petits organismes, les examens effectués personnellement par le directeur peuvent constituer l'élément principal du contrôle interne.

Le problème est de savoir ce que la direction générale doit absolument mettre en place pour satisfaire aux exigences du contrôle interne :

- Que doit-il contrôler ?
- Comment doit-il contrôler ?
- Quand doit-il contrôler ?

On peut également observer que le directeur effectue lui-même un grand nombre de contrôles sans toutefois les formaliser. Outre son aspect réglementaire, la formalisation présente le plus grand intérêt pour la direction, le personnel et facilite la tâche du commissaire aux comptes.

II/ LE CONTROLE INTERNE AVEC INCIDENCE DIRECTE SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES

C'est le contrôle interne que l'on désigne sous le terme « contrôle interne comptable ».

A. OBJECTIFS

Il a pour objectifs principaux :

- De protéger le patrimoine et les ressources de l'entreprise ;
- D'assurer la régularité et la sincérité des enregistrements comptables et des documents de synthèses qui en résultent.

1. La protection du patrimoine et des ressources

Le mot « protection » doit être entendu au sens large.

C'est la bonne conservation « physique » du patrimoine (gardiennage, suivi et contrôle des stocks). C'est aussi la mise en œuvre des moyens qui garantissent la pérennité de l'entreprise (procédure de rentrée des créances).

On peut classer les risques en trois catégories :

- Risques provenant de l'environnement naturel (catastrophes naturelles, usures) ;
- Risques provenant de l'environnement humain (progrès économique et social, conflit d'intérêt) ;
- Risque provenant des imperfections (fatigue, méthode inadaptées, etc...).

Les risques externes peuvent être couverts par un type d'assurance. Les risques internes ne peuvent pas être éliminés, mais des procédures appropriées peuvent en limiter les conséquences.

2. La régularité et la sincérité des enregistrements comptables

Le contrôle interne doit permettre :

- De fournir les informations nécessaires à l'accomplissement des obligations d'information financière extérieure de l'entreprise (comptes annuels, déclarations fiscales, documents destinés aux autorités de tutelle) dans les conditions de qualités et de délai requises ;
- De fournir les informations nécessaires à la prise de décision. Il faut cependant relever que le système d'information permettant de répondre aux exigences d'information financière extérieure n'est généralement pas suffisant pour la prise des décisions de gestion.
- Sur le plan pratique, il est possible de subdiviser le « contrôle interne comptable » en six types de contrôles destinés à empêcher ou à déceler les erreurs pouvant être commises :
- Autorisation des opérations, exemple : signature des marchés de constructions ; location à un client dont la solvabilité est déjà identifiée comme douteuse ;
- Réalité des opérations, par exemple : enregistrement d'un contrat d'emprunt non contracté ;
- Intégralité des opérations : toutes les opérations sont enregistrées, par exemple : absence de quittancement pour un ou plusieurs logements du parcs-logements vendus et livrés mais non enregistrement de la vente ;
- Evaluation correcte des opérations : enregistrement fait à la bonne valeur ;
- Exactitude des enregistrements, exemple : erreurs de taux, de montant du loyer, sur prêt ;
- Comptabilisation correcte des opérations :
 - Dans le compte concerné ;
 - Dans la bonne période.

Ces objectifs de contrôle peuvent servir de base pour l'évaluation des contrôles dans l'entreprise.

B. CONTENU PRATIQUE

Les objectifs de protection du patrimoine et de fiabilité des enregistrements comptables sont atteints par la mise en place de sécurité telle que :

- Système d'autorisation et d'approbation ;
- Système de séparation des tâches et fonctions ;
- Contrôle physique sur les actifs ;
- Système d'audit interne.

On trouve ici, pour l'essentiel, la mise en œuvre adapté au contexte du contrôle interne comptable des principes généraux du contrôle interne.

Compte tenu du degré d'informatisation des organismes, les objectifs précités ne peuvent être atteints que dans la mesure où le système de traitement informatique est performant et fiable. L'analyse du contrôle interne nécessitera, en conséquence, une appréciation de l'adéquation des moyens informatiques.

III/ LE CONTROLE INTERNE SANS INCIDENCE SUR LES INFORMATIONS COMPTABLES ET FINANCIERES

A OBJECTIFS

Il a pour objectif :

- L'application des décisions de la direction ;
- L'amélioration des performances.

1. L'application des décisions de la direction

Pour qu'une instruction soit correctement exécutée, il faut qu'un certain nombre de conditions soient remplies :

- Elle doit parvenir à son destinataire = **circulation**
- Elle doit être clairement comprise = **compréhension**
- Il doit y avoir les moyens de l'exécuter = **moyens**
- L'exécutant doit rendre compte de cette exécution = **circulation**

Toute organisation doit être structurée de façon à atteindre ces objectifs.

2 L'amélioration des performances

A tous les niveaux de l'entreprise des mesures sont prises tendant à améliorer le rapport coût / efficacité des opérations. Ces mesures sont de plus en plus fréquemment formalisées sous forme de procédures et à ce titre constituent un des éléments importants du contrôle interne entendu au sens large.

B CONTENU PRATIQUE

- Le contrôle interne sans incidence directe sur les comptes annuels inclut généralement :
- Les analyses statistiques (taux de vacance, taux d'impayés, production, vente, etc...) ;
- Les analyses des temps et des opérations ;
- Les rapports de gestion ;
- Les programmes de formation du personnel ;
- Les contrôles de qualité.

Cette liste est indicative. En fait, elle doit être adaptée.

On notera que, dans ce cas également, la fiabilité des opérations reposera notamment sur celle du traitement informatique.

IV/ PRINCIPE D'ANALYSE DES PROCEDURES DU CONTROLE INTERNE

Les objectifs du contrôle interne et les procédures à mettre en œuvre doivent être définis pour chaque cycle d'activité important de l'entreprise.

A titre indicatif, les principaux cycles d'activités recensés dans les organismes HLM pourraient être les suivants :

- Construction – locatif / accession (groupés – diffus) ;
- Gestion locative ;

- Emprunts ;
- Maintenance du patrimoine ;
- Activités annexes ;
- Gestion financière ;
- Administration générale.

Pour chacun de ces cycles d'activité, les responsables pourront établir des questionnaires qui permettent de réaliser une évaluation de l'application des règles du contrôle interne et d'identifier les points clés de contrôle nécessaires.

CHAPITRE IV - COMPTABILITE INTERNE POUR LE SUIVI DE L'ACTIVITE DE SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL (SIEG)

Application :	M31	OCC	SA
----------------------	------------	------------	-----------

L'obligation de comptabilité interne entre les activités SIEG et hors SIEG s'impose aux organismes HLM par la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011 qui est d'application directe en droit français (cf. art.5-9 de la décision : "Lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes....").

Par ailleurs, le bulletin officiel des impôts relatif au régime d'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes d'Hlm au titre de leur activité SIEG indique que "Les organismes de logement social doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants. Il n'est pas exigé la tenue de comptes distincts : toutefois, la comptabilité tenue par l'entreprise doit permettre de suivre au mieux les produits et les charges se rapportant aux activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de l'impôt sur les sociétés" (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20).

CHAPITRE V - TRAVAUX LIÉS A L'AMIANTE

Exemple d'application des dispositions de l'article 212-4 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général.

Application :		OCC	SA
---------------	--	-----	----

1. Coûts liés à l'amiante

Il doit être distingué deux situations :

- Les travaux de désamiantage isolés suite à la réalisation de diagnostic technique sur l'amiante (DTA), tels que confinement ou extraction de matériau dans les trois ans (si plus de 5 fibres d'amiante par litre dans matériau en état moyen) :

Ces travaux doivent être considérés comme des charges en application de l'avis n° 2005-D du comité d'urgence du CNC.

- Les surcoûts liés à la présence d'amiante lors la réalisation de travaux de réhabilitation ou de renouvellement de composants :

Une délibération du collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 26 novembre 2014 (voir infra), permet de considérer ces surcoûts comme accessoires aux travaux principaux. En conséquence, les coûts engagés lors de travaux de réhabilitation ou de renouvellement de composants liés à l'amiante (diagnostics techniques, repérage avant travaux, travaux d'échantillonnage de confinement ou d'extraction de matériaux, surcoûts directement entraînés par ces travaux,...) constituent un élément du coût de l'immobilisation (1).

Les travaux de remise en état des logements suite aux départs de locataires

De ce principe de l'accessoire retenu par l'ANC, il résulte que les surcoûts liés à l'amiante occasionnés par la remise en état des logements suite au départ des locataires constituent des charges de gros entretien. Compte tenu des dispositions de l'instruction comptable sur les remises en état de logement, ils ne pourront pas faire l'objet d'une provision pour gros entretien (PGE).

2. Diagnostics techniques :

- Liés à des travaux :

Compte tenu de la délibération du collège de l'ANC du 26 novembre 2014, les diagnostics techniques directement liés à des travaux constituent un élément du prix de revient de ces travaux (donc immobilisables, s'il s'agit de travaux d'additions et de remplacements de composants).

- Isolés :

Ils ne peuvent être comptabilisés qu'en charges (compte honoraires 6228 « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires-Divers » par exemple). Si l'obligation de réalisation de ces diagnostics existe à la clôture des comptes, il conviendra de provisionner ces coûts dans les comptes de l'exercice.

⁽¹⁾ la création d'un composant « amiante » n'est pas opportune.

Extraits du Recueil des normes comptables françaises

(Commentaires relatifs à l'article 212-4 du Règlement ANC n°2014-03)

Art. 212-4

Les immobilisations corporelles acquises pour des raisons de sécurité ou liées à l'environnement, bien que n'augmentant pas directement les avantages économiques futurs se rattachant à un actif existant donné, sont comptabilisées à l'actif si elles sont nécessaires pour que l'entité puisse obtenir les avantages économiques futurs de ses autres actifs - ou le potentiel des services attendus pour les entités qui appliquent le règlement n° 99-01 ou relèvent du secteur public. Ces actifs ainsi comptabilisés appliquent les règles de dépréciation prévues aux articles 214-16 à 214-19.

Exemple – Avis CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Un fabricant de produits chimiques peut devoir installer certains processus nouveaux de manipulation des produits chimiques afin de se conformer à des dispositions environnementales sur la production et le stockage de produits dangereux ; les améliorations d'installations correspondantes sont comptabilisées en tant qu'actifs sous réserve de la limite mentionnée à l'article 212-4 car, sans elles, l'entité n'est pas en mesure de fabriquer ni de vendre ses produits chimiques

Dépenses de mise aux normes ou de mise en conformité – Avis CU n° 2005-D afférent aux modalités d'application des règlements n° 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs et n° 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Les conditions de comptabilisation de ces immobilisations sont dérogatoires par rapport aux dispositions prévues aux articles 212-1 et 212-2. En effet, bien qu'elles n'augmentent pas directement les avantages économiques futurs de l'immobilisation à laquelle elles se rattachent, elles doivent être comptabilisées à l'actif parce qu'elles sont nécessaires pour que l'entité puisse obtenir les avantages économiques futurs des immobilisations liées. L'appréciation des avantages économiques n'est plus limitée au niveau de l'actif existant mais étendue au groupe d'éléments d'actifs liés.

Ces dispositions ne concernent pas toutes les dépenses de mise en conformité, mais seulement les dépenses d'acquisition, de production d'immobilisations et d'améliorations répondant de manière cumulative au trois conditions suivantes :

- dépenses engagées pour des raisons de sécurité des personnes ou environnementales ;
- imposées par des obligations légales ;
- et dont la non-réalisation entraînerait l'arrêt de l'activité ou de l'installation de l'entreprise.

Ces conditions de comptabilisation ne sauraient permettre de déroger à l'application de dispositions légales.

Ces dépenses peuvent concerner :

- la création d'immobilisations nouvelles (exemple : station d'épuration, installation de filtres dans une cheminée) ;
- les améliorations apportées à des installations existantes qui donneront lieu à la comptabilisation d'une immobilisation distincte (exemple de nouveaux processus de manipulation de produits chimiques cité ci-dessous) ;
- les dépenses ultérieures de sécurité ou environnementales à réaliser sur les immobilisations existantes acquises ou créées.

Cette disposition vise uniquement la condition de comptabilisation relative aux avantages économiques futurs d'un actif qui ne pourra pas s'apprécier directement par rapport à cet actif, mais indirectement en considérant l'ensemble des éléments d'actifs liés.

Désormais toutes les dépenses de sécurité des personnes ou environnementales, imposées par des obligations légales, dont la non-réalisation entraînerait l'arrêt de l'activité ou de l'installation de l'entreprise sont donc comptabilisées à l'actif.

Les dépenses visées par des réglementations spécifiques (cas de désamiantage, relative à l'amiante, par exemple), sont hors du champ de cette disposition dès lors qu'elles ne prévoient pas l'arrêt de l'activité en cas de non-engagement des dites dépenses.

Délibération du Collège de l'ANC du 6 Novembre 2014

Elles sont de ce fait hors du champ des dispositions de l'article 212-4 et doivent être analysées au regard des critères de comptabilisation définis aux articles 212-1 et 212-2.

A ce titre, les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques (relative à l'amiante, par exemple), accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs (exemple : remplacement d'un composant identifié) sont un élément du coût d'entrée de l'actif.