

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Arrêté du 30 novembre 2017 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

NOR : TERL1728913A

Publics concernés : *offices publics de l'habitat (OPH) à comptabilité commerciale, sociétés d'habitation à loyer modéré.*

Objet : *insertion de tableaux permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités dans les états et documents financiers applicables aux organismes d'HLM.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication pour les comptes ouverts le 1^{er} janvier 2018.*

Notice : *le présent arrêté a pour objet d'actualiser les annexes des comptes financiers applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée de l'exercice 2018 présentées dans l'arrêté du 7 octobre 2015 (NOR : ETL1513275A). L'article L. 411-2 du CCH, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, précise que les organismes tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités. L'application de cette disposition législative impose de modifier les états réglementaires afin d'effectuer ce distinguo.*

Références : *le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, le ministre de la cohésion des territoires et le ministre de l'économie et des finances,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R. 423-7, R. 423-30, R. 423-28, R. 423-29, R. 423-68, R. 423-73 et R. 423-78 ;

Vu l'avis de l'autorité des normes comptables portant sur le plan de comptes des organismes d'HLM à comptabilité privée en date du 4 juin 2015,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – A l'annexe II « Compte financier des offices publics de l'habitat (OPH) à comptabilité commerciale transmis électroniquement au ministre du logement (article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation) » à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, la rédaction des points énumérés ci-dessous est remplacée par celle figurant à l'annexe 1 au présent arrêté.

- sommaire ;
- annexe XI.

Art. 2. – A l'annexe XI « Tableaux de ventilation des charges et produits par activité » de l'annexe II à l'arrêté du 7 octobre 2015, il est ajouté les fiches n° 3 intitulée « Tableau de répartition des charges : Activités SIEG – Activités Hors SIEG » et n° 4 intitulée « Tableau de répartition des produits : Activités SIEG – Activités Hors SIEG » figurant à l'annexe 2 au présent arrêté.

Art. 3. – A l'annexe III « Documents annuels et états financiers des sociétés d'HLM transmis électroniquement au ministre du logement (article R. 423-73 du code de la construction et de l'habitation) » à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, la rédaction des points énumérés ci-dessous est remplacée par celle figurant à l'annexe 3 au présent arrêté.

- sommaire ;
- annexe IV-5.

Art. 4. – A l'annexe IV-5 « Tableaux de ventilation des charges et produits par activité » de l'annexe III à l'arrêté du 7 octobre 2015, il est ajouté les fiches n° 3 intitulée « Tableau de répartition des charges : Activités SIEG – Activités Hors SIEG » et n° 4 intitulée « Tableau de répartition des produits : Activités SIEG – Activités Hors SIEG » figurant à l'annexe 4 au présent arrêté.

Art. 5. – Le présent arrêté s'applique à compter de l'exercice comptable ouvert le 1^{er} janvier 2018.

Art. 6. – Le directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages, la directrice générale du Trésor et le directeur général des collectivités locales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 novembre 2017.

Le ministre de la cohésion des territoires,

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur de l’habitat,
de l’urbanisme et des paysages,*

L. GIROMETTI

*Le ministre d’Etat,
ministre de l’intérieur,*

Pour le ministre d’Etat et par délégation :

Le directeur général des collectivités locales,

B. DELSOL

*Le ministre de l’économie
et des finances,*

Pour le ministre et par délégation :

Le sous-directeur,

J. REBOUL

ANNEXES
Annexe 1

Sommaire

Dans le but d'homogénéisation maximale entre les textes comptables s'appliquant aux offices à comptabilité publique et ceux s'appliquant aux offices à comptabilité de commerce, la numérotation des différentes annexes constituant le compte financier des OPH à comptabilité commerciale commence à partir de l'annexe III, puisque les annexes I et II sont spécifiques aux offices à comptabilité publique.

De la même manière, des numéros de comptes spécifiques aux offices à comptabilité publique apparaissent dans certains états, qui sont communs à ceux utilisés par les offices à comptabilité commerciale.

Annexe III - Bilan
Annexe IV - Compte de résultat
Annexe littéraire – Règles et méthodes comptables
Annexe V – Informations complémentaires
Tableau 1 : Engagements hors bilan
Tableau 2 : Affectation des résultats
Tableau 3 : Résultats et autofinancements nets HLM (pluriannuels)
Tableau 4 : Mouvements des postes d'actifs immobilisés
Tableau 5 : Amortissements (I - situation et mouvement de l'exercice)
Tableau 6 : Amortissements (II - ventilation des diminutions de l'exercice)
Tableau 7 : Provisions et dépréciations
Tableau 8 : état des dettes
Tableau 9 : Etat des créances
Tableau 10 : Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
Tableau 11 : filiales et participations
Tableau 12 : Evaluation des éléments fongibles de l'actif circulant -
Tableau 13 : Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés au cours de l'exercice
Tableau 14 : Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice – Production immobilisée
Tableau 15 : Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice – Coûts de production des stocks
Tableau 16 : Rattachement des charges et des produits à l'exercice
Tableau 17 : Produits et charges imputables à un autre exercice
Tableau 18 : Transfert de charges
Tableau 19 : récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs
Tableau 20 : récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels
Tableau 21 : rémunération et frais des dirigeants -
Tableau 22 : Effectif moyen et ventilation par catégorie
Annexe VI - Informations générales sur l'Office
Fiches 1, 2 : identité, Conseil d'administration – Réserves foncières
Fiches 3, 4, 5, 6 : Parc locatif – Evolution du parc – Activité de construction & réhabilitation - Vacance
Fiches 7, 8, 9, 10 : Parc locatif – Age, financement principal, accession, autres activités
Annexe VII - Etat de développement de l'actif
Fiche 1 – Immobilisations incorporelles
Fiche 2 – Terrains
Fiche 3 – Agencements et aménagements de terrains
Fiche 4 – Constructions
Fiche 5 – Constructions sur sol d'autrui
Fiche 6 – Autres immobilisations corporelles
Fiches 7 – Immeubles en location-vente et immeubles reçus en affectation
Fiche 8 – Immobilisations incorporelles en cours
Fiche 9 – Immobilisation corporelles en cours – Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles
Fiche 10 – Immobilisations corporelles en cours – Terrains en cours
Fiches 11 – Immobilisations corporelles en cours (sur sol propre) – Comptes 2313

Fiches 12 – Immobilisations corporelles en cours (sur sol d'autrui) – Comptes 2314
Fiches 13 – Autres immobilisations corporelles en cours – Comptes 2318
Fiche 14 – Participations et créances rattachées à des participations – Comptes 26
Fiches 15 – Participations et créances rattachées à des participations – Comptes 27
Fiche 16 – Autres immobilisations financières – Prêts et autres créances immobilisées
Fiches 17 – Autres immobilisations financières – Dépôts et cautionnements versés
Annexe VII bis – Etat des stocks et opérations d'accession
Fiche 1 – Terrains à aménager
Fiche 2 – Immeubles en cours
Fiche 3 – Immeubles achevés
Fiche 4 – Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
Fiche 5 – Mouvements des comptes de stocks d'immeubles
Fiche 6 – Sociétés civiles immobilières – programmes en cours
Fiche 7 – Sociétés civiles immobilières – Programmes achevés
Annexe VIII – Etat de développement du passif
Fiche 1 – Etat récapitulatif des emprunts
Fiche 2 – Etat détaillé des emprunts
Fiche 3 – Détail des emprunts complexes et financements structurés
Fiche 4 – Détail des instruments de couverture
Annexe IX - Etat de ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres
Fiche 1 – Ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres (ordinaires)
Fiche 2 – Clients douteux ou litigieux
Fiche 3 – Ventilation des comptes locataires – Produits non encore facturés (comptes 418) et comptes créditeurs (comptes 419)
Annexe X – Maintenance du patrimoine (4 fiches)
Annexe XI – Tableaux de ventilation des charges et produits par activité
Fiche 1 - Tableau de ventilation des charges par activité
Fiche 2 - Tableau de ventilation des produits par activité
Fiche 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités Hors SIEG
Fiche 4 - Tableau de répartition des produits: activités SIEG – activités Hors SIEG
Annexe XII – Soldes intermédiaires de gestion
Annexe XIII – Capacité d'autofinancement
Annexe XIV – Tableau de financement (2 fiches)
Annexe XV – Comptabilité de programme
Fiches 1 et 2 : Fiches de situation financière et comptable
Fiches 3 et 4 : Etats de rapprochement
Annexe XVI – Taxes, cotisations et autres
Tableau 1 – Taxe foncière sur les propriétés bâties
Tableau 2 – Caisse de garantie du logement locatif social
Tableau 3 – Mutualisation HLM
Tableau 4 – Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

ANNEXE XI – TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITE

1. Objet des tableaux

Ces tableaux ont pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des organismes HLM.

L'ajout de deux nouveaux tableaux relatifs à la répartition des activités SIEG/Hors SIEG a pour objectif de se conformer à l'article L.411-2 du CH modifié par l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* qui dispose que les organismes d'habitation à loyer modéré « *tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités* ». Cette disposition s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018¹.

2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches n° 2 et 4 (ventilation des produits ; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

3. Présentation des différentes colonnes des tableaux de ventilation

3.1. Charges non récupérables (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

3.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (colonne 4)

Attention : la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » reprend notamment :

¹ Ces deux tableaux (fiches n°3 et 4) ne seront donc à remplir qu'à compter de l'année 2019, une fois les comptes 2018 clôturés.

- ◆ Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;
- ◆ Les charges de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc ;
- ◆ Les cotisations à la CGLLS ainsi que la charge de mutualisation HLM ;
- ◆ Les frais financiers des emprunts locatifs (à l'exception des intérêts de la période de construction, mis en colonne 7) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- ◆ Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;
- ◆ La valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, charges de démolition, etc).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- ◆ Des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- ◆ Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- ◆ Du produit de la mutualisation HLM ;
- ◆ Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- ◆ Les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- ◆ Des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc).

3.4. Activités accession et lotissement (colonnes 5A et 5 B : garantie SGA / sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, prestation de services à SCCC ou à personnes physiques, location-accession, etc.). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession ».

Pour les charges, il s'agit principalement :

- ◆ Des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction ;
- ◆ Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- ◆ Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCC, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- ◆ Des frais financiers externes inhérents à ces activités.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles livrés aux acquéreurs, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques. Sont également pris en compte :

- ◆ La production stockée (comptes 71) ;
- ◆ Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
- ◆ Les revenus des parts de SCI ;
- ◆ Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;
- ◆ Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers »).

3.5. Gestion des prêts accession (colonne 6)

Pour les charges, cette colonne recouvre les intérêts sur emprunts accession ainsi que les charges directement imputables à cette activité ;

Pour les produits : les intérêts des prêts accession et les rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

3.6. Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- ◆ L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCC (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- ◆ L'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- ◆ L'activité de maîtrise d'ouvrage (construction et réhabilitation) ;
- ◆ Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).

Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :

- ◆ Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) ;
- ◆ Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

3.7. Structure et divers non ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- ◆ Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- ◆ Les produits des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions, ou changements de composants ;
- ◆ Les produits et charges de trésorerie.

4. Présentation des différentes colonnes des tableaux de répartition SIEG/Hors SIEG

4.1. Total des charges non récupérables (colonne 3 du tableau de répartition des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

4.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau de répartition des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

4.3. Répartition des charges (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des charges)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des charges).

4.4. Répartition des produits (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des produits)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des produits).

Annexe 2

Fiche n°3 – Tableau de répartition des charges : Activités SIEG et Hors SIEG

Désignation de l'office :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud, ou g, de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud, ou g, de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIERES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.			
661	Charges d'intérêts			
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
666/668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671/673	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
678	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

Fiche n°4 – Tableau de répartition des produits : Activités SIEG et Hors SIEG

Désignation de l'office :

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante			
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres produits financiers			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de garantie pour l'accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

Annexe 3

Sommaire

I Bilan et Compte de Résultat
Bilan - fiches 1 (Actif) et 2 (Passif)
Compte de résultat - fiches 3 (Charges) et 4 (Produits)
II Annexe
Annexe littéraire
Tableau 1 – Engagements hors bilan (classe 8)
Tableau 2A – Tableau des affectations du résultat
Tableau 2B – Résultats de la société au cours de 5 derniers exercices
Tableau 2C – Ratios d'autofinancement net HLM (R 423-70 du code de la construction et de l'habitation)
Tableau 3 – Mouvements des postes de l'actif immobilisé
Tableau 4 A – Amortissements (situation et mouvement de l'exercice)
Tableau 4 B – Amortissements (ventilation des diminutions de l'exercice)
Tableau 5 – Dépréciations et provisions
Tableau 6 – Etat des dettes
Tableau 7 – Etat des créances
Tableau 8 – Filiales et participations
Tableau 9 – Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice
Tableau 10 – Transfert de charges
Tableau 11 – Production immobilisée
Tableau 12 – Incorporation de frais financiers et de coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks
Tableau 13 – Récapitulatif des charges et produits exceptionnels
III Autres documents de synthèse
Soldes intermédiaires de gestion (III -1)
Capacité d'autofinancement (III - 2)
Tableau de financement (III -3)
Actif réalisable et disponible (III - 4)
Compte de résultat prévisionnel (III - 5)
Tableau de financement prévisionnel (III - 6)
IV - Etats réglementaires
IV – 1 Informations générales
Tableaux 1-2 : Identité – Capital
Tableau 3 – Effectifs
Tableaux 4-5-6-7 : Parc locatif – Evolution du parc locatif – Activité de construction & réhabilitation – Vacance
Tableaux 8-9-10-11 : Age du patrimoine – Financement principal – Accession à la propriété – Autres activités
IV - 2 Etats de l'actif immobilisé
Fiche 1 – Immobilisations incorporelles
Fiche 2 : Terrains
Fiche 3 : Agencements et aménagements de terrains
Fiche 4 : Constructions
Fiche 5 : Constructions sur sol d'autrui
Fiche 6 : Autres immobilisations corporelles
Fiche 7 : Immeubles en location-vente, en location-attribution et reçus en affectation
Fiche 8 : Immobilisations corporelles en cours
Fiche 9 : Participations, titres, et créances rattachées à des participations
Fiche 10 : Autres immobilisations financières (prêts...)
Fiche 11 : Autres immobilisations financières (dépôts et cautionnements versés)
IV – 3 Etats des stocks et des opérations d'accession à la propriété
Fiche 1 : Mouvement des comptes de stocks au cours de l'exercice
Fiche 2 : Terrains à aménager
Fiche 3 : Immeubles en cours
Fiche 4 : Immeubles achevés
Fiche 5 : Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat

Fiche 6 : SCI – Programmes en cours
Fiche 7 : SCI – Programmes terminés
IV – 4 Etats des dettes financières
Fiche 1 : Etat récapitulatif des emprunts
Fiche 2 : Etat détaillé des emprunts
Fiche 3 : Détail des emprunts complexes et financements structurés
Fiche 4 – Détail des instruments de couverture
IV – 5 Tableaux de ventilation des charges et produits par activité
Fiche 1 : Tableau de ventilation des charges
Fiche 2 : Tableau de ventilation des produits
Fiche 3 : Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités hors SIEG
Fiche 4 : Tableau de répartition des produits : activités SIEG – activités hors SIEG
IV – 6 Maintenance du patrimoine locatif
Fiche 1 Travaux en régie
Fiche 2 : Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif
Fiche 3 : Impact global de la maintenance sur le résultat d'exploitation
Fiche 4 : Description synthétique de la méthode de chiffrage de la PGE en compte 1572
IV – 7 Tableaux de ventilation des comptes clients
Fiche 1 : Ventilation des comptes clients
Fiche 2 : Ventilation des comptes clients (Clients douteux et dépréciation)
Fiche 3 : Ventilation des comptes clients (produits non encore facturés, clients créditeurs)
IV – 8 Taxes et redevances versées – Aides perçues
Fiche 1 – Taxe foncière sur les propriétés bâties
Fiche 2 – Caisse de garantie du logement locatif social
Fiche 3 – Mutualisation HLM
Fiche 4 – Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)
V – Comptabilité de programme
Fiches de situation financière et comptable (fiches 1, 2 et 3)
Etats de rapprochement (fiches 1 et 2)

IV. 5. – TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITE**1. Objet des tableaux**

Ces tableaux ont pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des organismes HLM.

L'ajout de deux nouveaux tableaux relatifs à la répartition des activités SIEG/Hors SIEG a pour objectif de se conformer à l'article L.411-2 du CH modifié par l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* qui dispose que les organismes d'habitation à loyer modéré « *tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités* ». Cette disposition s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018².

2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches n° 2 et 4 (ventilation des produits ; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

3. Présentation des différentes colonnes**3.1. Charges non récupérables (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)**

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

3.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (colonne 4)

Attention : la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » reprend notamment :

- ◆ Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;

² Ces deux tableaux (fiches n°3 et 4) ne seront donc à remplir qu'à compter de l'année 2019, une fois les comptes 2018 clôturés.

- ◆ Les charges de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc ;
- ◆ Les cotisations à la CGLLS ainsi que la charge de mutualisation HLM ;
- ◆ Les frais financiers des emprunts locatifs (à l'exception des intérêts de la période de construction, mis en colonne 7) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- ◆ Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;
- ◆ La valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, charges de démolition, etc).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- ◆ Des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- ◆ Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- ◆ Du produit de la mutualisation HLM ;
- ◆ Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- ◆ Les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- ◆ Des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc).

3.4. Activités accession et lotissement (colonnes 5A et 5 B : garantie SGA / sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, prestation de services à SCCC ou à personnes physiques, location-accession, etc.). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession ».

Pour les charges, il s'agit principalement :

- ◆ Des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction ;
- ◆ Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- ◆ Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCC, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- ◆ Des frais financiers externes inhérents à ces activités.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles livrés aux acquéreurs, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques. Sont également pris en compte :

- ◆ La production stockée (comptes 71) ;
- ◆ Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
- ◆ Les revenus des parts de SCI ;
- ◆ Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;
- ◆ Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers »).

3.5. Gestion des prêts accession (colonne 6)

Pour les charges, cette colonne recouvre les intérêts sur emprunts accession ainsi que les charges directement imputables à cette activité ;

Pour les produits : les intérêts des prêts accession et les rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

3.6. Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- ◆ L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCC (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- ◆ L'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- ◆ L'activité de maîtrise d'ouvrage (construction et réhabilitation) ;
- ◆ Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).

Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :

- ◆ Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) ;
- ◆ Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

3.7. Structure et divers non ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- ◆ Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- ◆ Les produits des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions, ou changements de composants ;
- ◆ Les produits et charges de trésorerie.

4. Présentation des différentes colonnes des tableaux de répartition SIEG/Hors SIEG

4.1. Total des charges non récupérables (colonne 3 du tableau de répartition des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

4.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau de répartition des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

4.3. Répartition des charges (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des charges)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des charges).

4.4. Répartition des produits (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des produits)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des produits).

Annexe 4

Fiche n°3 – Tableau de répartition des charges : Activités SIEG et Hors SIEG

Société :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

IV-5 - Fiche n° 3

N° de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation des stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
	Dotations aux dépréciations et provisions:			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
CHARGES FINANCIERES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
661	Charges d'intérêts			
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
664-665-666-668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
678	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndicat de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCL.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris les charges de gestion de trésorerie.

Fiche n°4 – Tableau de répartition des produits : Activités SIEG et Hors SIEG

Société :

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

IV-5 - Fiche n° 4

N° de compte 1	PRODUITS 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités:			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
751-754-758	Autres produits			
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
787	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C) Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndicat de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.