



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES D'HABITAT A LOYER MODERE

TITRE III SCHEMAS D'ECRITURES

Document relatif à l'avis du 28 février 2024 publié au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

Table des matières

1	Comptabilisation des opérations d'accession en VEFA	4
2	Comptabilisation de la location-accession	11
3	Comptabilisation des opérations d'accession sociale réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes agréés organismes de foncier solidaire.....	17
4	Comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction	27
5	Comptabilisation des opérations relatives à la SGAHLM	33
6	Comptabilisation de l'APL.....	35
7	Assujettissement à la TVA des opérations réalisées par les organismes.....	36
8	Comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumises à la livraison à soi-même (LASM). 38	
9	Comptabilisation des immeubles acquis par garantie de rachat.....	41
10	Comptabilisation des cessions de logements locatifs des organismes	43
11	Comptabilisation des intérêts compensateurs.....	47
12	Comptabilisation des prêts locatifs à usage social (PLUS) avec préfinancement.....	51
13	Comptabilisation par composants	54
14	La provision pour gros entretien	60
15	Liste indicative des travaux des organismes	64
16	Comptabilisation des opérations de fusion-absorption d'une société HLM	65
17	Comptabilisation des opérations de gestion de syndics de copropriété	71
18	Comptabilisation de l'affectation des résultats	73

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- OPH pour les offices publics de l'habitat;
- Sociétés pour les sociétés d'Habitation à Loyer Modéré (HLM), les fondations d'HLM (sauf mention spéciale), les coopératives d'HLM et les sociétés de coordination

1 Comptabilisation des opérations 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 :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

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.

1.1 Caractéristiques de l'opération immobilière en VEFA

Coût et grille de vente d'une opération de 60 lots en collectif pour un prix de vente HT de 8 360 000€ :

Détail du coût de l'opération	Montants (€)	Grille des prix de vente (HT)	Montants (€)
Terrain	1 694 000	30 MI (T4) de 85m2 à 130 509 €	3 915 270
Travaux de construction	4 695 000	20 MI (T5) de 95m2 à 139 333 €	2 786 660
Frais annexes	531 500	10 MI (T6) de 110m2 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 :

Nombre de logements	Prix de revient HT par logement	Marge par logement	Prix de vente HT par logement	TVA collectée (20 %) par logement	Prix de vente TTC par logement	Total
30 MI (T4)	119 750	10 759	130 509	26 102	156 111	4 698 330
20 MI (T5)	133 839	5 494	139 333	27 867	167 200	3 344 000
10 MI (T6)	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 €

Cout 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

1.2 Ecritures comptables (hors impact de la TVA)

1.2.1 Ecritures de l'année N

1.2.1.1 Signature du contrat VEFA

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

1.2.1.2 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

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

1.2.2.1 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

1.2.2.2 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

1.2.2.3 Encaissement de l'acompte de 35 %

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
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

1.2.3 Marge à la clôture de l'année N+1

1.2.3.1 Méthode des marges à l'achèvement

Conformément à l'article 622-2 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022 : « *En cours d'opération, les en-cours la concernant sont valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées* ».

En cas de marge négative déterminable de façon fiable à l'achèvement, la constatation de la perte est à comptabiliser en dépréciation des travaux en cours d'une part, et en provision pour risques d'autre part conformément à l'article 622-6 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022. En cas de perte, l'obligation de constituer une provision est indépendante de l'avancement.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6817--		Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	x	
	393--	Dépréciation des immeubles en cours		x
		Dépréciation des travaux en cours		

1.2.3.2 Méthode des marges à l'avancement

A la clôture de l'année n+1, 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).

1.2.3.2.1 1^{er} cas : la marge globale (résultat à terminaison) ne peut pas être estimée de manière fiable

Les produits sont limités au montant des charges. On constate le chiffre d'affaires à hauteur des seuls coûts enregistrés soit 46 844 €.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
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

Si une perte probable est estimée, l'OLS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-6 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022 :

« *Que l'entité applique la méthode à l'achèvement ou la méthode à l'avancement, la perte globale probable est provisionnée, sous déduction des pertes éventuellement déjà constatées. En présence de plusieurs hypothèses de calcul, la perte provisionnée est la plus probable d'entre elles ou à défaut la plus faible. Dans ce cas, l'article*

833-20/4 prévoit une description appropriée dans l'annexe du risque additionnel mesuré par rapport à l'hypothèse de perte la plus faible. La perte qui ne peut être estimée de façon raisonnable ne donne lieu à aucune provision mais à une information dans l'annexe prévue à l'article susvisé. »

La provision pourra être comptabilisée dans le compte 15162 « Opérations d'accession à la propriété » par le débit du compte 68151 « Dotations aux Provisions pour risques ».

1.2.3.2.2 2^{ème} cas : la marge globale (résultat à terminaison) peut être estimée de manière fiable

Le résultat à l'avancement est alors calculé à partir du résultat à terminaison pondéré par le taux d'avancement de l'opération.

En l'espèce, la marge brute dégagée à l'avancement est pondérée du taux d'avancement :

$$5\,494\text{ €} \times 35\% = 1\,923\text{ €}$$

Il faut donc comptabiliser en chiffre d'affaires $46\,844\text{ €} + 1\,923\text{ €} = 48\,767\text{ €}$ correspondant au montant de l'appel de fonds dans cet exemple.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
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

Si une perte probable est estimée, l'OLS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-5 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022 reprenant l'avis CNC n°99-10 du 23 septembre 1999 relatif aux contrats à long terme : « à comptabiliser, par voie de provision, les pertes à terminaison, sous déduction des pertes éventuellement déjà comptabilisées à l'avancement. ».

1.2.4 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)

$$\text{Paiement des autres appels de fonds : } 139\,333\text{ €} \times 65\% = 90\,566\text{ €}$$

$$\text{Valeur du stock à entrer : } 133\,839\text{ €} - 46\,844\text{ €} = 86\,995\text{ €}$$

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

1.2.4.1 Frais généraux et publicité

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

1.2.4.2 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 €

1.2.4.3 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

1.2.4.4 Dégagement de la marge

1.2.4.4.1 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 : $139\,333\text{ €} - 46\,844\text{ €} = 92\,489\text{ €}$

Marge brute : $92\,489\text{ €} - 86\,995\text{ €} = 5\,494\text{ €}$

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

1.2.4.4.2 2^{ème} cas : la marge a été prise à l'avancement

Marge à l'avancement déjà prise : $48\,767\text{ €} - 46\,844\text{ €} = 1\,923\text{ €}$

CA à sortir à la livraison : $139\,333\text{ €} - 48\,767\text{ €} = 90\,566\text{ €}$

Marge brute N+2 : $90\,566\text{ €} - 86\,995\text{ €} = 3\,571\text{ €}$

Marge brute totale : $3\,571\text{ €} (\text{marge brute } n+2) + 1\,923\text{ €} (\text{marge brute } n+1) = 5\,494\text{ €}$

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

1.2.5 Ecritures à la fin de l'opération

À 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.

2 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 :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

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.

2.1 Caractéristiques de l'opération immobilière

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	503 275
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

2.2 La commercialisation

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

2.3 Le dépôt de garantie du contrat préliminaire

A la signature du contrat préliminaire, le versement d'un dépôt de garantie peut être demandé au futur locataire-acquéreur, en application l'article 3 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. 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.

2.3.1 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.

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

2.3.2 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

2.4 La comptabilisation des travaux et des logements temporairement loués

2.4.1 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.

2.4.1.1 Ecritures 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, construction neuves	1 267 000	
	6031--	Variation des stocks de terrains		168 000
	7133---	Immeubles en cours (dont coût internes 100 000)		1 099 000

2.4.1.2 Ecritures 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

2.4.1.3 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

2.5 Les produits et les charges de l'année 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

2.6 La levée d'option et la vente du logement en fin d'année 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

2.7 La levée d'option et la vente du logement en fin d'année 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.

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^{ème} 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

Paieement du prix : idem

2.8 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

2.9 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.

3 Comptabilisation des opérations d’accession sociale réalisées au moyen d’un bail réel solidaire par les organismes agréés organismes de foncier solidaire

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

Ce chapitre traite des opérations réalisées au moyen d’un bail réel solidaire (BRS) consenti par les organismes de logement social agréés Organismes de Foncier Solidaire. Sont exclues les opérations réalisées dans lesquelles le foncier est détenu par un tiers.

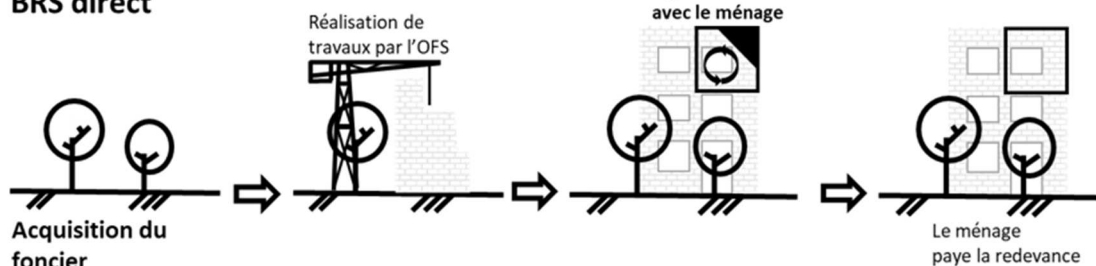
Conformément au règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022, « le principe qui a présidé à la création du BRS par le législateur est de dissocier la valeur du foncier de la valeur de la construction afin de réduire le coût d’accession à la propriété » (Alinéa 1 du commentaire infra-réglementaire 1 de l’article 182-2 de ce règlement).

Dans les exemples ci-dessous, il est fait abstraction de la fiscalité (TVA, droits d’enregistrement...).

Les comptes indiqués dans les schémas d’écriture ci-après se réfèrent au plan de comptes applicable aux OLS à compter de l’exercice 2022. L’organisme pourra créer des sous-comptes pour isoler davantage les opérations relatives au bail réel solidaire.

3.1 Le Bail Réel Solidaire preneur

CAS 1 BRS direct



A l'issue de la construction du logement destiné en BRS, la décomposition du coût de l'opération est la suivante :

Détail de l'opération	Montants (€)
Terrain	50 000
Travaux d'aménagement de terrain	5 000
Travaux de construction	150 000
Honoraires	10 000
Coûts internes	12 000
Marge	9 000
Prix de revient de l'opération	227 000
Prix de revient des droits réels immobiliers (hors terrain)	172 000
Prix de cession des droits réels immobiliers hors taxes	181 000
Redevance mensuelle de 0,86€ pour ce logement de 82m ²	70,52

Dans le cadre d'un BRS preneur, le terrain et la construction sont dissociés. La construction en BRS est comptabilisée de la même manière qu'une opération en accession. Le coût de la construction est ainsi comptabilisé en stock.

Lors de la cession des droits réels immobiliers portant sur les constructions, le prix de la vente des droits réels immobiliers est comptabilisé dans le compte 70126 « Opération en bail réel solidaire ».

3.1.1 Constitution des actifs

L'organisme peut :

- Soit acquérir un terrain ad hoc ;
- Soit affecter un terrain détenu en réserves foncières (immobilisation ou stock).

Dans le cas d'une acquisition d'un terrain nu à destination d'une opération en BRS, la valeur d'entrée du terrain nu acquis par l'OLS agréé OFS sera comptabilisée au compte 2111 « Terrains nus » en attente d'affectation à la mise en location de ce terrain.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2111--		Terrains nus	50 000	
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		50 000

Au lancement de l'aménagement du terrain destiné à le mettre en état d'utilisation, le terrain est affecté au compte 2312 « Immobilisation en cours – Terrains ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2312--		Terrains	50 000	
2126--		Agencements et aménagements de terrains - Opérations en BRS	5 000	
	2111--	Terrains nus		50 000
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		5 000

Les terrains peuvent faire l'objet d'aménagements éventuels et d'études de sol comptabilisés au compte 2126 « Agencements et aménagements de terrains - Opérations en bail réel solidaire ».

Les travaux de VRD pourront être rattachés au coût du terrain si ces travaux sont prévus dans le contrat entre l'organisme et le preneur.

3.1.2 À la signature d'un bail réel solidaire

Les écritures comptables sont les suivantes :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4121--		Acquéreurs - Fraction non exigible (100%)	181 000	
	70126--	Ventes d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire		181 000

Dans cet exemple, le preneur signe un contrat d'acquisition en VEFA portant exclusivement sur les droits réels immobiliers.

3.1.3 A la clôture de l'année N

Les écritures comptables sont les suivantes :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
70126--		Opérations en bail réel solidaire	181 000	
	4872--	Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours		181 000

3.1.4 Au cours de l'année N+1 : Situations de travaux (35% du prix de revient)

3.1.4.1 Ecritures d'achats et de stock des travaux en cours

Le règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022 précise que « *La comptabilisation des travaux et des éléments entrant dans le prix de revient d'un logement proposé en BRS s'opère de la même façon qu'un logement commercialisé par l'organisme de logement social. Le coût du logement proposé en BRS, hors du coût du foncier, est inscrit en comptes de stocks pendant la phase de construction / réhabilitation (comptes 33) et en produits finis (logement achevé) entre la date d'achèvement et de cession (comptes 35).*

Pour les organismes d'habitations à loyer modéré agréés OFS, la vente du logement objet du BRS à hauteur du prix de cession des droits réels immobiliers est comptabilisée dans un sous-compte du compte de produits 7012 « Opérations groupées, constructions neuves ». »

Les travaux peuvent porter sur une construction neuve ou sur une réhabilitation de logements. Dans cet exemple, il est retenu le cas d'une construction neuve.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
604--		Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires (35%)	60 200	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers		60 200

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
332--		Opérations groupées, constructions neuves (35%)	60 200	
	7133--	Variation des stocks - Immeubles en cours		60 200
		Incorporation en stock des éléments du coût de production		

3.1.4.2 Encaissement de l'acompte de 35% du prix de cession des droits réels immobiliers

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (35 %)	63 350	
	4121--	Acquéreurs - Fraction non exigible		63 350
51--		Banques, établissements financiers et assimilés Acquéreurs	63 350	
	4122--	Fraction appelée		63 350
		Paieement de la fraction appelée par le preneur		

3.1.5 Marge à la clôture de l'année N+1

3.1.5.1 Méthode de la marge à l'achèvement

Conformément à l'article 622-2 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022 : « *En cours d'opération, les en-cours la concernant sont valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées* ».

En cas de marge négative déterminable de façon fiable à l'achèvement, la constatation de la perte est à comptabiliser en dépréciation des travaux en cours d'une part, et en provision pour risques d'autre part conformément à l'article 622-6 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022. En cas de perte, l'obligation de constituer une provision est indépendante de l'avancement.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6817--		Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	x	
	393--	Dépréciation des immeubles en cours		x
		Dépréciation des travaux en cours		

3.1.5.2 Méthode de la marge à l'avancement

Selon l'article L.123-21 du Code de commerce : « *Seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture d'un exercice peuvent être inscrits dans les comptes annuels. Peut être inscrit, après inventaire, le bénéfice réalisé sur une opération partiellement exécutée et acceptée par le cocontractant lorsque sa réalisation est certaine et qu'il est possible, au moyen de documents comptables prévisionnels, d'évaluer avec une sécurité suffisante le bénéfice global de l'opération* ».

En l'espèce, les opérations de BRS répondant à la définition de contrat long terme (cf art. 622-1 du règlement ANC n°2014-03), elles peuvent être comptabilisées selon la méthode 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. À l'achèvement, les comptes de stocks 352 « Immeubles achevés – Opérations groupées, constructions neuves » 3591 « Immeubles achevés – Coût des lots achevés vendus » seront alimentés.

3.1.5.2.1 1^{er} cas : la marge globale (résultat à terminaison) ne peut pas être estimée de manière fiable

Les produits sont limités au montant des charges. On constate donc le chiffre d'affaires à hauteur des seuls coûts enregistrés, soit 60 200 €.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872--		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	60 200	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire*		60 200
7133		Variation des stocks - Immeubles en cours	60 200	
	3392	Sorties partielles Immeubles en cours - opérations groupées Constructions neuves		60 200

*Produits de cession des Droits Réels Immobiliers

Si une perte probable est estimée, l'OLS agréé OFS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-6 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022 :

« Que l'entité applique la méthode à l'achèvement ou la méthode à l'avancement, la perte globale probable est provisionnée, sous déduction des pertes éventuellement déjà constatées. En présence de plusieurs hypothèses de calcul, la perte provisionnée est la plus probable d'entre elles ou à défaut la plus faible. Dans ce cas, l'article 833-20/4 prévoit une description appropriée dans l'annexe du risque additionnel mesuré par rapport à l'hypothèse de perte la plus faible. La perte qui ne peut être estimée de façon raisonnable ne donne lieu à aucune provision mais à une information dans l'annexe prévue à l'article susvisé. »

La provision pourra être comptabilisée dans le compte 15162 « Opérations d'accession à la propriété » par le débit du compte 68151 « Dotations aux Provisions pour risques ».

3.1.5.2.2 2^{ème} cas : la marge globale (résultat à terminaison) peut être estimée de manière fiable

Le résultat à l'avancement est alors calculé à partir du résultat à terminaison pondéré par le taux d'avancement de l'opération.

En l'espèce, la marge brute dégagée à l'avancement est pondérée du taux d'avancement : $9\,000\text{ €} \times 35\% = 3\,150\text{ €}$.

Il faut donc comptabiliser en chiffre d'affaires $60\,200\text{ €} + 3\,150\text{ €} = 63\,350\text{ €}$ correspondant au montant de l'appel de fonds dans cet exemple.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872-		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	63 350	
	70126	Ventes d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire*		63 350
7133		Variation des stocks - Immeubles en cours	60 200	
	3392	Sorties partielles Immeubles en cours - opérations groupées Constructions neuves		60 200

*Produits de cession des Droits Réels Immobiliers

Si une perte probable est estimée, l'OLS agréé OFS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-5 du recueil des normes comptables françaises du 1^{er} janvier 2022 reprenant l'avis CNC n°99-10 du 23 septembre 1999 relatif aux contrats à long terme : « à comptabiliser, par voie de provision, les pertes à terminaison, sous déduction des pertes éventuellement déjà comptabilisées à l'avancement. ».

3.1.6 Au cours de l'année N+2 : paiement du solde, autres frais de structure et livraison du logement

3.1.6.1 Paiement des autres appels de fonds quelle que soit la méthode utilisée (avancement ou achèvement)

$$181\,000\text{ €} \times 65\% = 117\,650\text{ €}$$

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (65 %)	117 650	
	4121--	Acquéreurs - Fraction non exigible		117 650
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	117 650	
	4122--	Acquéreurs - Fraction appelée		117 650

3.1.6.2 Valeur du stock à entrer quelle que soit la méthode utilisée (avancement ou achèvement)

$$172\,000\text{ €} - 60\,200\text{ €} = 111\,800\text{ €}$$

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
604-		Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires (65%)	111 800	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers		111 800

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
332-		Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves (65%)	111 800	
	7133--	Variation de stocks - Immeubles en cours		111 800
		Constatation du stock d'encours		

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Variation de stocks - Immeubles en cours	172 000	
	332-	Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves		172 000
		Solde de l'immeuble en cours (Prix de revient hors terrain)		
352--		Immeubles achevés - Opérations groupées, constructions neuves	172 000	
	7135-	Variation des stocks - Immeubles achevés		172 000
		Constatation de l'achèvement de l'immeuble		
7135		Variation des stocks - Immeubles achevés	172 000	
	3591	Dépréciation des stocks et encours - Coût des lots achevés vendus		172 000
		Livraison au preneur du BRS		

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872--		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	181 000	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire		181 000

Marge brute à la livraison : 181 000 € – 172 000€ = 9 000 €

3.1.6.4 Application de la méthode de la marge à l'avancement

3.1.6.4.1 Livraison du logement selon la méthode de la marge à l'avancement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Variation de stocks - Immeubles en cours	111 800	
	3392-	Sorties partielles Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves (Prix de revient hors terrain. Constatation du solde de l'avancement : 172 000 – 60 200)		111 800
7133--		Variation de stocks - Immeubles en cours	172 000	
	332	Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves Sortie du stock d'immeubles en cours pour constater ensuite le logement en stock d'immeubles achevés		172 000
3392-		Sorties partielles Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves	172 000	
	7133--	Variation de stocks - Immeubles en cours Constatation de la livraison partielle de l'immeuble à la signature d'un contrat BRS		172 000
352--		Immeubles achevés - Opérations groupées, constructions neuves	172 000	
	7135--	Variation des stocks - Immeubles achevés Constatation du logement en stock d'immeubles achevés		172 000
352--		Variation des stocks - Immeubles achevés	172 000	
	3591	Coût des lots achevés vendus Comptabilisation de la sortie des lots vendus à leur coût de production de manière à conserver le compte 352 tant que l'opération n'est pas entièrement commercialisée		172 000

3.1.6.4.2 Dégagement de la marge selon la méthode de la marge à l'avancement

3.1.6.4.2.1 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.

Chiffre d'affaires à sortir à la livraison : 181 000 € – 60 200 € = 120 800 €

Marge brute : 120 800 € – 111 800 € = 9 000 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	120 800	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en BRS Livraison du logement au preneur		120 800

3.1.6.4.2.2 2^{ème} cas : La marge a été prise à l'avancement

Marge à l'avancement déjà prise : 63 350 € – 60 200 € = 3 150 €

CA à sortir à la livraison : 181 000 € – 63 350 € = 117 650 €

Marge brute N+2 : 117 650 € – 111 800 € = 5 850 €

Marge brute totale : 5 850 € (marge brute n+2) + 3 150 € (marge brute n+1) = 9 000 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	117 650	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en BRS		117 650
		Livraison du logement au preneur		

3.1.7 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, les comptes 352 et 3591 concernés par cette opération seront soldés.

3.1.7.1 A l'issue de l'achèvement de la construction

3.1.7.1.1 Affectation du terrain

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21156		Terrains bâtis - Opération en bail réel solidaire	50 000	
	2312	Immobilisations corporelles en cours - Terrains		50 000
		Affectation du terrain en terrains aménagés, loués, bâtis		

Le terrain inscrit en compte 21156 donne lieu à une redevance enregistrée en compte 70476.

3.1.7.1.2 Dépréciation des actifs

Conformément au commentaire infra-réglementaire 3 de l'article 182-1 du règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022, le foncier pourra faire l'objet d'une dépréciation dès lors que « la valeur actuelle d'un actif est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage ... »

3.1.7.1.3 A l'issue de la cession des droits réels immobiliers

Ecritures de la redevance en bail réel solidaire

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4111		Locataires	70,52	
	70476	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession - Redevances en bail réel solidaire		70,52
		Loyer du foncier		
51		Banque	70,52	
	4111	Locataires		70,52

3.2 Cessions de droits réels immobiliers relatifs aux logements locatifs sociaux à des personnes physiques (vente HLM en BRS)

Comme précisé dans la note de présentation du règlement ANC n°2022-05, « Les organismes d'habitations à loyer modéré agréés OFS peuvent donner la possibilité à des personnes physiques éligibles d'acquérir des logements de leur patrimoine au moyen d'un BRS, dans les conditions définies à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Les logements concernés ont pu faire l'objet au préalable d'une réhabilitation en vue de faciliter ou de permettre leur acquisition.

La comptabilisation de l'opération s'opère de la même façon que la cession d'un logement locatif social, à l'exception du foncier qui reste au patrimoine de l'organisme d'habitations à loyer modéré agréé OFS et est transféré dans un sous-compte spécifique d'immobilisations corporelles. La plus-value est portée dans le compte de réserves sur cessions immobilières. »

La quote-part foncière du logement locatif ainsi cédé sera reclassée dans le compte d'immobilisations corporelles 21156 « Terrains bâtis - Opérations en bail réel solidaire ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21156		Terrains bâtis - Opérations en bail réel solidaire	xx	
	21151	Terrains bâtis des immeubles de rapport		xx

La redevance du foncier est comptabilisée au sous-compte 70476 « Redevances en bail réel solidaire ».

Ecritures de la redevance en bail réel solidaire

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4111		Locataires	xx	
	70476	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession - Redevances en bail réel solidaire		xx
		Loyer du foncier		
51		Banque	xx	
	4111	Locataires		xx

Il sera proposé lors de la réunion de l'organe délibérant d'affecter la plus-value (telle que définie au commentaire du compte 106851 dans le titre II – commentaires de comptes) de cession des droits réels immobiliers dans un compte de réserve sur cessions immobilières 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
120116		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activité d'organisme de foncier solidaire	xx	
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		xx
		Affectation de la cession de droits réels immobiliers		

4 Comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

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.

4.1 Schémas comptables en application du règlement financier du PNRU dit ANRU1

Les schémas exposés dans cette partie sont ceux préconisés dans le cadre du PNRU, dit ANRU1, relevant du règlement financier de l'ANRU de 2017.

Les schémas comptables relevant du NPNRU seront précisés ultérieurement.

4.1.1 Incidence comptable avant la phase de démolition

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--		Dotations aux dépréciations exceptionnelles
	2913--	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--	1588--	Dotations aux provisions exceptionnelles Autres provisions pour charges

4.1.2 Décision de démolition

Lorsque la décision de démolition est prise par l'assemblée délibérante 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--	1588--	Dotations aux provisions exceptionnelles Autres provisions pour charges

4.1.3 Traitement de l'opération même de démolition, des coûts et subventions y afférents

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.

4.1.3.1 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.

4.1.3.2 Coûts techniques de démolition et subventions y afférentes

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

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 démolé (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

4.1.3.2.2 En 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.

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

Ils seront par conséquence 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.

4.1.3.2.2.2 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

4.1.3.3 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

4.1.3.4 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 ».

4.1.3.5 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).

4.1.3.5.1 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

4.1.3.5.2 Subvention type ANRU couvrant la perte d’autofinancement dans le cadre du Programme National de la Rénovation Urbaine dit PNRU

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.

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--	7788--	Etat et autres collectivités publiques – subventions à recevoir 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.

4.2 Schémas comptables en application du règlement financier du NPNRU

Cette partie expose les schémas applicables dans le cadre du NPNRU initié par le règlement général de l'ANRU de mai 2018. Les évolutions réglementaires du RGA et du Règlement Financier de l'ANRU sont régies par différents textes depuis le 1^{er} janvier 2021 et dont la dernière version à la date de parution de cet avis est un arrêté du 24 août 2021.

Une subvention globale est proposée pour aider l'organisme d'HLM à démolir. Elle est calculée de la façon suivante.

L'assiette des subventions ANRU dans le cadre des démolitions 80% (à 100% si fragilité financière de l'OLS) est composée :

- + Coûts des études de faisabilité
- + Coûts techniques
- + Coûts sociaux (montants forfaitaires par logement)
- + VNC de l'immeuble à démolir hormis les travaux de réhabilitation des 5 dernières années, et hormis les coûts d'acquisition si l'immeuble a été acquis par l'OLS dans les 5 dernières années
- + Pertes de loyers (24 mois et 12 mois en cas de vacance élevée)
- Prix de vente des terrains vendus
- Valorisation foncière des terrains rendus disponibles à la vente.

Le montant calculé est notifié dans la DAS et est le montant maximal auquel l'OLS pourra prétendre.

Cette DAS intervient à la date du Prise en Compte de la Décision d'Intention de Démolir (PCDID) notifiée par le Préfet sur demande de l'organisme. L'organisme devra explicitement demander la DAS avec en appui ce PCDID. En conséquence, la temporalité d'un programme NPNRU sera :

- Comité d'Engagement
- Signature des Conventions Financières
- Matérialisation de ces engagements dans les maquettes financières
- Demande de DAS

A la différence du PNRU (notification à chaque coût ou perte de recettes), il n'y a qu'une seule DAS. Cette dernière peut être modifiée, mais c'est la même DAS. La DAS marque l'engagement financier entre l'ANRU et l'organisme.

5 Comptabilisation des opérations relatives à la SGAHLM

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

Depuis la loi « SRU » du 13 décembre 2000, tous les organismes d'HLM exerçant une activité d'accèsion sociale à la propriété doivent adhérer à la Société de garantie de l'accèsion des organismes d'HLM (SGAHLM). La mission de la SGAHLM est de garantir les organismes d'HLM contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations d'accèsion à la propriété.

À ce titre et en cas de mise en œuvre de la garantie, l'article 18 du règlement intérieur de la SGAHLM précise que « *les versements effectués le cas échéant à un organisme sont des subventions qui viendront renforcer les fonds propres venant en couverture de son activité accèsion* ». Il est également noté que peut être prévue « *une clause de retour à meilleure fortune* ».

Dans l'exemple ci-dessous, les écritures comptabilisées se situent du côté de l'OLS adhérent à la SGAHLM :

Détail	Montants (€)
Frais de dossier	500
Cotisation annuelle (part fixe + part variable)	2 500
Aide SGAHLM octroyée conformément à l'article 6 du règlement intérieur de la SGAHLM	400 000
Remboursement de l'aide effectué par l'OLS conformément à la convention d'aide signée entre l'OLS et la SGAHLM	150 000

Dans les écritures suivantes, il est fait abstraction des écritures de TVA.

5.1 En cours d'adhésion

5.1.1 Cotisation annuelle

La cotisation annuelle comprend une part forfaitaire et une partie variable définies à l'article 11 du règlement intérieur de la SGAHLM.

Cette **cotisation** est comptabilisée au compte 6281 « Concours divers (cotisations) ».

5.1.2 Pénalités pour manquement au règlement intérieur de la SGAHLM

Les pénalités pour manquement au règlement intérieur de la SGAHLM prévues aux articles 11 et 12 de ce même règlement sont comptabilisées au compte 6712 « Pénalités, amendes fiscales et pénales ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6712		Pénalités, amendes fiscales et pénales	2 000	
	4011	Fournisseurs		2 000
4011		Fournisseurs	2 000	
	51	Banque		2 000

5.1.3 Aide octroyée

5.1.3.1 À la signature de la convention d'aide entre la SGAHLM et l'OLS

Lors de la mise en jeu de la garantie, la SGAHLM verse à l'organisme une fraction de la perte liée à l'activité d'accession. Il convient de respecter les mêmes règles que pour une perception de subvention d'équilibre.

La définition d'une subvention d'équilibre est la suivante : « *Subvention dont bénéficie l'entreprise pour compenser, en tout ou partie, la perte globale qu'elle aurait constatée si cette subvention ne lui avait pas été accordée* » (Cf PCG 1982, p. I.41)¹.

Dans ce cas, le compte 7715 « Subventions d'équilibre » est crédité par le débit du compte 4672 « Débiteurs divers ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4672		Débiteurs divers	400 000	
	7715	Subventions d'équilibre		400 000

5.1.3.2 À la réception des fonds versés à l'OLS par la SGAHLM

Dans ce cas, le compte 512 « Comptes bancaires courants – autres que le Trésor » est débité par le crédit du compte 4672 « Débiteurs divers ».

La clause de retour à meilleure fortune en faveur de la SGAHLM doit figurer dans les engagements hors bilan donnés (cf Annexe).

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51		Banque	400 000	
	4672	Débiteurs divers		400 000

5.1.3.3 Lorsque le retour à meilleure fortune devient effectif

En application de l'article R.453-5 du Code de la construction et de l'habitation et de la convention d'aide à la reconstitution des fonds propres, l'organisme d'Hlm s'engage à rembourser le concours versé par la SGAHLM lorsque l'organisme d'Hlm aura retrouvé des moyens financiers lui permettant de procéder à ce remboursement. Le remboursement exigé par la SGAHLM est plafonné annuellement à 50% du résultat généré par l'activité accession garantie par la SGAHLM.

5.1.3.4 Au remboursement partiel ou total de l'aide versée par la SGAHLM

Le compte 67888 « Autres charges exceptionnelles diverses » est crédité du compte 4671 « Créditeurs divers ».

Puis le compte 4671 « Créditeurs divers » est débité du compte 512 « Comptes bancaires courants – autres que le Trésor ».

Le montant de l'engagement hors bilan donné est réduit du montant remboursé.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
67888		Autres charges exceptionnelles	150 000	
	4671	Créditeurs divers		150 000
4671		Créditeurs divers	150 000	
	51	Banque		150 000

¹ En absence de la définition de la subvention d'équilibre dans le PCG figurant dans le recueil des normes comptables du 1er janvier 2022, il paraît utile de continuer à appliquer la définition du PCG de 1982.

6 Comptabilisation de l'APL

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

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.

6.1 Le quittance

6.1.1 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.

6.1.2 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

6.2 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

7 Assujettissement à la TVA des opérations réalisées par les organismes

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

7.1 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 :

7.2 Gestion immobilière

7.2.1 Locaux d'habitation

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

7.2.2 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.

7.2.3 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°).

7.3 Accession à la propriété et opérations d'aménagement

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.

7.4 Prestation des services

Le régime fiscal diffère selon la nature des opérations concernées.

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

Sauf exception, 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.

7.4.2 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, dès lors que la location est elle-même exonérée. À contrario, les prestations ayant un objet ou une nature différente (par exemple entretien d'espaces verts privatifs), doivent y être soumises.

7.4.3 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 ou conduite d'opération) sont en principe assujettis à la TVA.

8 Comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumises à la livraison à soi-même (LASM)

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

Les constructions de logements locatifs sociaux donnent lieu à une livraison à soi-même aux taux de 5,5 % ou 10 % selon les règles et conditions prévues aux articles 257, 278 sexies et suivants 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 ou HT selon les cas (par exemple, la construction de locaux commerciaux destinés à être loués avec TVA est enregistrée HT).

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 du délai imparti pour liquider la LASM, 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.

8.1 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-- 44562		Constructions	1 000	
		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

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

Chaque mois, 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 du délai imparti, 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, 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 ».

8.3 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

9 Comptabilisation des immeubles acquis par garantie de rachat

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

Conformément à l'article R.443-2 du Code de la construction et de l'habitation, « l'organisme, ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initial, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la quinzième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.

Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer ».

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. Le cas du rachat des droits réels immobiliers auprès du preneur d'un bail réel solidaire sera traité dans une prochaine version.

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.

Les opérations en résolution de vente ou d'adjudication, qui permettaient de récupérer les logements des emprunteurs défaillants des anciennes formules d'accession, suivent les mêmes règles comptables que l'acquisition d'un logement par la mise en jeu d'une garantie de rachat.

10 Comptabilisation des cessions de logements locatifs des organismes

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

10.1 Principaux textes de référence

Les dispositions applicables aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier sont codifiées par les articles L.433-7 à 15 du CCH.

10.2 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 13).

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

10.3 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

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

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--	139--	Subventions d'équipement Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	9 500	9 500

Remboursement de l'aide publique (non systématiquement exigé)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
67881--	44381-- ou 51--	Remboursement de l'aide publique Autres opérations - Charges Banques, établissements financiers et assimilés	9 500	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. L'organisme doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande. A défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné.

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--	51--	Emprunts et dettes assimilées concernés Banques, établissements financiers et assimilés	52 000	52 000

10.4 Remarque

Lorsque 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.

10.4.1 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.

10.4.2 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.

11 Comptabilisation des intérêts 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 :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

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 L431-1-1 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.431-1-1 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.431-1-1 du CCH).

Ce traitement comptable étant dérogoire 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. 431-1-1 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

11.1 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		Intérêts compensateurs (charges d'intérêts)	16 232		Constatation de la charge d'intérêts compensateurs
		16883	Intérêts compensateurs		16 232	
	4813		Charges différées - Intérêts compensateurs	16 232		Transfert de la charge d'intérêts compensateurs
		7963	Intérêts compensateurs (transfert de charges)		16 232	
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	45 988		Paiement de l'annuité
	1641		Caisse des dépôts et consignations (emprunts)	13 472		
		51	Banque, établissements financiers et assimilés		59 460	

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)	35 938		
		51	Banque, établissements financiers et assimilés		85 818	
	6863		Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	444		Amortissement de la charge d'intérêts compensateurs différée
		4813	Charges différées - Intérêts compensateurs		444	

11.2 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		Intérêts compensateurs (charges d'intérêts)	16 232		Comptabilisation en charge des IC
		16883	Intérêts compensateurs		16 232	
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	45 988		Paiement de l'annuité
	1641		Caisse des dépôts et consignations (emprunts)	13 472		
		51	Banque, établissements financiers et assimilés		59 460	

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)	35 939		
			Banque, établissements financiers et assimilés			

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 (Fiche 5.3 Autofinancement) doit être renseignée, dans l'hypothèse où l'organisme ne diffère pas ses intérêts compensateurs, de la variation annuelle du compte 16883 « Intérêts compensateurs ».

12 Comptabilisation des prêts locatifs à usage social (PLUS) avec préfinancement

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

12.1 Hypothèses

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 2015 (achèvement de l'opération).

12.2 Écritures comptables

12.2.1 Année N

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

Déblocage de 280 000 € le 12/11/N

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/N

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/N

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

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

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

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

12.2.2 Année N+1

Débloqué de 500 000 € le 28/02/N+1

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/N+1 (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/N+1

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/N+1 (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/N+1

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 €)

13 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 :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

13.1 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. »

13.2 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.

13.2.1 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.

13.2.2 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 %

13.2.3 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

13.3 Traitement des réhabilitation (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 :

- 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.

13.3.1 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.

13.3.2 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.

13.4 Travaux autres que les réhabilitations

(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.

13.5 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.

13.6 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.

13.6.1 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

$$10\,000 \times \frac{\text{ICC (N - 20)} (1\,200)}{\text{ICC (N)} (1\,616)} = 7\,425 \text{ €}$$

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

13.6.2 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

13.6.3 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).

14 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 :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

14.1 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. »

14.2 Les 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.

14.3 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).

14.3.1 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)². 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.

14.3.2 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 :

²Art. 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. »

- Réfection isolée des convecteurs de chauffage individuel (sans amélioration) suite au départ du locataire ou suite à incident ;
- 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.
- Dépenses liées à des contrats d'entretien, en raison de leur caractère habituellement récurrent

14.3.3 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.

[...]

14.4 Modalités 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.

14.5 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.

15 Liste indicative des travaux des organismes

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

ENTRETIEN COURANT Petites réparations entraînant 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 RENOUVELLEMENT 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'élague	Surcoûts 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

16 Comptabilisation des opérations de fusion-absorption d'une société

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 :		Sociétés
----------------------	--	-----------------

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.

16.1 Hypothèses

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

16.2 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 de référence (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€**.

16.3 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 k€ – 500 k€ = 7 500 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 = $(10\,000 - 2\,000) - (6\,000 - 1\,500) = 3\,500\text{ k€}$ 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 = $200\text{ k€} - (5\text{ années} \times 20\text{ k€}) = 100\text{ k€}$

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 : $10\,000\text{ k€} * 1\,000$

$$/ 5\,000 = 2\,000 \text{ k€}$$

- (-) augmentation de capital : 20 k€

$$\text{Prime de fusion} = 2\,000 - 20 = 1\,980 \text{ k€}$$

$$\text{Prime} + \text{résiduel du boni de fusion} = 1\,980 + 7\,400 = 9\,380 \text{ k€}$$

16.4 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

16.5 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.

17 Comptabilisation des opérations de gestion de syndics de copropriété

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

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€.

17.1 Syndic de copropriété avec un compte bancaire séparé

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

17.2 Syndic de copropriété 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.

18 Comptabilisation de l'affectation des résultats

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

18.1 Principes généraux

18.1.1 Affectation du bénéfice

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 « Réserves sur cessions immobilières » ;
- **S'agissant des sociétés**, aux réserves légales et statutaires ;
- Au compte 119 « Report à nouveau », dans la limite du solde débiteur de ce compte.

18.1.2 Répartition du solde

Il est réparti par décision de l'organe délibérant, au compte 10688 « Réserves diverses » et/ou au compte 11 « Report à nouveau ».

S'agissant des offices, 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, lorsque la réserve au 10685 est affectée à une opération d'investissement déterminée) ;

18.1.3 Couverture du déficit

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

18.1.4 Affectation de la plus ou moins-value sur cessions immobilières au compte 10685

18.1.4.1 Affectation de la plus-value

18.1.4.1.1 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 cessions immobilières » ;

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

18.1.4.1.2 2^{ème} hypothèse : le résultat de l'exercice est inférieur à la plus-value réalisée

Si 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.

Si 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.

18.1.4.2 Affectation de la moins-value

18.1.4.2.1 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.

18.1.4.2.2 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.

18.2 Exemples d'écritures comptables pour les OPH

Les différents cas abordés ci-dessous illustrent la restitution des maquettes sous Harmonia et les écritures comptables en fonction des montants du résultat net de la plus ou moins-value sur cessions immobilières et du résultat des activités SIEG :

1. Résultat net comptable positif (Bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et au bénéfice des activités SIEG
2. Résultat net comptable positif (Bénéfice) inférieur à la plus-value sur cessions immobilières et supérieur au bénéfice des activités SIEG
3. Résultat net comptable négatif (Déficit) avec plus-value sur cessions immobilières et déficit des activités SIEG
4. Résultat net comptable positif (Bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et inférieur au bénéfice des activités SIEG

Dans l'ensemble des cas développés, la situation bilancielle de départ de l'OPH est identique. Ce sont les montants de résultat qui varient.

18.2.1 Cas n°1 : Résultat net comptable (bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et au bénéfice des activités SIEG

La synthèse du tableau du compte de résultat pour l'OPH est la suivante :

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021³

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	42 795 095,71	40 448 119,96	2 346 975,75
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	6 950 011,02	5 240 457,83	1 709 553,19

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021⁴

		2021 N-1	2020 N-2
106	Réserves :		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14	40 212 889,08
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10685	Réserves sur cessions immobilières	18 235 217,39	15 655 621,89
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10688	Réserves diverses	9 981 869,36	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
11	Report à nouveau (a)	331 643,35	3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021		
12	Résultat de l'exercice (a)	6 950 011,026	4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	5 240 457,835 240	

Seuls apparaissent au bilan les comptes de réserves SIEG. Les comptes hors SIEG depuis 2021 et les réserves antérieures à 2021 ne sont pas détaillés.

³ Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG

⁴ Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

		2022	2021
106	Réserves :		
1061 (sociétés)	Réserve légale	-	-
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	49 697 328,99	45 438 097,14
10671	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	3 523 521,32	
10683 (SEM)	Réserves – Activité agréée	-	-
10685	Réserves sur cessions immobilières	20 847 454,27	18 235 217,39
106851	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	1 500 000,00	-
10688	Réserves diverses	10 031 869,36	9 981 869,36
106881	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	40 000,00	-
11	Report à nouveau (a)	360 185,64	331 643,35
(SEM)	<i>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</i>	-	-
	<i>dont activités relevant du SIEG depuis 2021</i>	176 936,51	-
12	Résultat de l'exercice (a)	5 743 810,17	6 950 011,02
(SEM)	<i>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</i>	-	-
	<i>dont activités relevant du SIEG</i>	4 689 152,78	5 240 457,83

Les encours de report à nouveau et de réserves en 2021 ne peuvent concerner que des activités antérieures à 2021.

Dans le cas décrit ci-après, l'encours global du report à nouveau augmente (+ 28 542 euros), mais l'encours des activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021 diminue. Par conséquent, il est choisi de diminuer le report à nouveau antérieur à 2021.

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		331 643,35		0,00		331 643,35
12 - Résultat de l'exercice N-1		6 950 011,02		5 240 457,83		1 709 553,19
dont résultat courant (1)			0,00			
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		0,00		0,00		0,00
<i>N° de(s) compte(s) prélevé(s)</i>						0,00
<i>Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat</i>				75%		25%
<i>Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres</i>				6%		94%
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	4 259 231,85		3 523 521,32		735 710,53	
10685 Réserves sur cessions immobilières	2 612 236,88		1 500 000,00		1 112 236,88	
10688 Réserves diverses	50 000,00		40 000,00		10 000,00	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	-		-		-	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	360 185,64		176 936,51		183 249,13	
TOTAL	7 281 654,37	7 281 654,37	5 240 457,83	5 240 457,83	2 041 196,54	2 041 196,54

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		18 235 217,39
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 981 869,36
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		331 643,35
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		331 643,35
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		6 950 011,02
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		5 240 457,83
	12018	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		1 709 553,19

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
12011		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	5 240 457,83	
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		3 523 521,32
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		40 000,00
	11011	Report à nouveau – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		176 936,51
12018		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	1 709 553,19	

11018	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		735 710,53
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		10 000,00
		Report à nouveau – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	148 394,22	

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		49 697 328,99
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		3 523 521,32
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		735 710,53
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 847 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		10 031 869,36
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		40 000,00
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		10 000,00
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		360 185,64
	11011	Report à nouveau – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		176 936,51

	11018	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021		183 249,22
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		
	12018	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		

18.2.2 Cas n°2 : Résultat net positif (bénéfice) supérieur au résultat des activités SIEG et inférieur à la plus-value sur cessions immobilières

La synthèse du tableau de compte de résultat pour l'OPH est la suivante :

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021⁵

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	42 795 095,71	40 448 119,96	2 346 975,75
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	6 950 011,02	5 240 457,83	1 709 553,19

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021⁶

		2021 N-1	2020 N-2
106	Réserves :		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14	40 212 889,08
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10685	Réserves sur cessions immobilières	18 235 217,39	15 655 621,89
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10688	Réserves diverses	9 981 869,36	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
11	Report à nouveau (a)	331 643,35	3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021		
12	Résultat de l'exercice (a)	6 950 011,026	4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	5 240 457,835 240	

⁵ Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG

⁶ Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Dans ce cas n°2, l'organisme a procédé à des cessions de patrimoine importantes au regard de son activité globale. Le montant à affecter en réserves sur cessions immobilières est de 7 600 000 euros dont 5 600 000 euros sur le SIEG. Ces montants excèdent respectivement ceux du résultat global et des activités SIEG.

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

		2022	2021
106	Réserves :		
1061 (sociétés)	Réserve légale	-	-
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14	45 438 097,14
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0	-
10683 (SEM)	Réserves – Activité agréée	-	-
10685	Réserves sur cessions immobilières	25 835 217,39	18 235 217,39
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 600 000,00	-
10688	Réserves diverses	9 663 523,73	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0	-
11	Report à nouveau (a)	0	331 643,35
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	-	-
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	-359 542,17	-
12	Résultat de l'exercice (a)	5 743 810,17	6 950 011,02
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	-	-
	dont activités relevant du SIEG	4 689 152,78	5 240 457,83

Les encours de report à nouveau et de réserves en 2021 ne peuvent concerner que des activités antérieures à 2021.

Dans le cas décrit ci-après, l'encours global du report à nouveau diminue et est soldé, car l'affectation aux réserves sur cessions immobilières est prioritaire. Le report à nouveau des activités SIEG est négatif.

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		331 643,35		0,00		331 643,35
12 - Résultat de l'exercice N-1		6 950 011,02		5 240 457,83		1 709 553,19
dont résultat courant (1)			0,00			
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		0,00		0,00		0,00
<i>N° de(s) compte(s) prélevé(s)</i>						0,00
<i>Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat</i>				75%		25%
<i>Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres</i>				6%		94%
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0		0		0	
10685 Réserves sur cessions immobilières	7 600 000,00		5 600 000,00		2 000 000,00	
10688 Réserves diverses	-318 345,63		0		-318 345,63	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	-		-		-	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	0		-359 542,17		359 542,17	
TOTAL	7 281 654,37	7 281 654,37	5 240 457,83	5 240 457,83	2 041 196,54	2 041 196,54

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		18 235 217,39
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 981 869,36
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		331 643,35
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		331 643,35
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		6 950 011,02
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		5 240 457,83
	12018	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		1 709 553,19

Les soldes à l'ouverture du cas n°2 sont identiques à ceux du cas n°1.

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
12011		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	5 240 457,83	
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		5 600 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	359 542,17	
12012		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	1 709 553,19	
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 000 000,00
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	290 446,81	
106888		Réserves diverses – Activités antérieures à 2021	318 345,63	0
	11018	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		318 345,63

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement –		0

		Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		25 835 217,39
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		5 600 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 000 000,00
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 663 523,73
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 663 523,73
	11	Report à nouveau (solde créditeur)		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	359 542,17	
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	290 446,81	
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		649 988,98
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		0
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		0
	12012	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		0

18.2.3 Cas n°3 : Résultat net comptable négatif (déficit) avec plus-value sur cessions immobilières et déficit des activités SIEG

La synthèse du tableau de compte de résultat pour l'OPH est la suivante :

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021⁷

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	34 845 084,69	34 457 662,13	387 422,56
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	-1 000 000,00	-750 000,00	-250 000,00

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021⁸

		2021 N-1	2020 N-2
106	Réserves :		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14	40 212 889,08
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10685	Réserves sur cessions immobilières	18 235 217,39	15 655 621,89
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10688	Réserves diverses	9 981 869,36	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
11	Report à nouveau (a)	331 643,35	3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021		
12	Résultat de l'exercice (a)	-1 000 000,00	4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	-750 000,00	

Cette fois-ci, l'activité est déficitaire sur tous les segments. L'organisme a réalisé des cessions de patrimoine, avec une réserve affectable de 2 612 236,88 euros, dont 1 500 000 euros sur les activités SIEG.

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

106	Réserves :		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14	45 438 097,14
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
10685	Réserves sur cessions immobilières	20 847 454,27	18 235 217,39
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 500 000,00	
10688	Réserves diverses	6 701 275,83	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
11	Report à nouveau (a)	0,00	331 643,35
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	-2 250 000,00	
12	Résultat de l'exercice (a)	5 743 810,17	-1 000 000,00
	dont activités relevant du SIEG	4 689 152,78	-750 000,00

⁷ Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG

⁸ Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		331 643,35		0,00		331 643,35
12 - Résultat de l'exercice N-1		- 1 000 000 ,00		-750 000,00		-250 000,00
dont résultat courant (1)						
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		0,00		0,00		0,00
<i>N° de(s) compte(s) prélevé(s)</i>						0,00
<i>Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat</i>				75%		25%
<i>Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres</i>				-1%		101%
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0		0		0	
10685 Réserves sur cessions immobilières	2 612 236,88		1 500 000,00		1 112 236,88	
10688 Réserves diverses	-3 280 593.53		0		-3 280 539,53	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	-		-		-	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	0		-2 250 000,00		+2 250 00,00	
TOTAL	-668 356,65	-668 356,64	-750 000,00	-750 000,00	81 643.35	81 643,35

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		18 235 217,39
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 981 869,36
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		331 643,35
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		331 643,35
129		Résultat de l'exercice (perte)	1 000 000	
12911		Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	750 000	
12918		Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	250 000	

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
11911	12911	Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		750 000,00
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	2 250 000,00	
	12918	Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		250 000,00
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	1 362 236,88	
106888		Réserves diverses – Activités antérieures à 2021	3 280 593,53	
11018		Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021		3 280 593,53

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 847 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		6 701 275,83
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		6 701 275,83
	11	Report à nouveau (solde débiteur)		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	2 250 000,00	
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	1 362 236,88	
	11918	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités antérieures à 2021		3 612 236,53

18.2.4 Cas n°4 : Résultat net comptable positif (Bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et inférieur au bénéfice des activités SIEG

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021⁹

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	42 795 095,71	40 448 119,96	2 346 975,75
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	6 950 011,02	7 500 000,00	-579 988,98

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021¹⁰

		2021 N-1	2020 N-2
106	Réserves :		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14	40 212 889,08
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10685	Réserves sur cessions immobilières	18 235 217,39	15 655 621,89
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
10688	Réserves diverses	9 981 869,36	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
11	Report à nouveau (a)	331 643,35	3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021		
12	Résultat de l'exercice (a)	6 950 011,02	4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	7 500 000,00	

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

		2022	2021
106	Réserves :		
1061 (sociétés)	Réserve légale	-	-
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	48 961 618,46	45 438 097,14
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 523 521,32	
10683 (SEM)	Réserves – Activité agréée	-	-
10685	Réserves sur cessions immobilières	20 847 454,27	18 235 217,39
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 500 000,00	-
10688	Réserves diverses	11 127 765,23	9 981 869,36
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 476 478,68	-
11	Report à nouveau (a)	0	331 643,35
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	-	-
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	176 936,51	-
12	Résultat de l'exercice (a)	5 743 810,17	6 950 011,02
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	-	-
	dont activités relevant du SIEG	4 689 152,78	7 500 000,00

⁹ Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG

¹⁰ Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		331 643,35		0,00		331 643,35
12 - Résultat de l'exercice N-1		6 950 011,02		7 500 000,00		-549 988,98
dont résultat courant (1)						
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		0,00		0,00		0,00
<i>N° de(s) compte(s) prélevé(s)</i>						0,00
<i>Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat</i>				108%		25%
<i>Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres</i>				-8%		108%
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	4 245 231,85		3 523 521,32		0	
10685 Réserves sur cessions immobilières	2 612 236,88		1 500 000,00		1 112 236,88	
10688 Réserves diverses	1 145 896,17		2 476 478,68		-1 330 582,51	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	-		-		-	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	0		0		0	
TOTAL	7 281 654,37	7 281 654,37	7 500 000,00	7 500 000,00	-218 345,63	-218 345,63

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		48 961 618,46
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général		3 523 521,32
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 574 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général		1 500 000,00
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		11 127 765,53
	106881	Réserves diverses– Activités relevant du service d'intérêt économique général		2 476 478,68
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		0
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		0
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		5 743 810,17
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		7 500 000,00
12018		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	-549 988,98	

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
12011		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	6 950 011,02	
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		3 523 521,32
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 476 478,68
	12918	Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		549 988,98
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
106882		Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	1 662 225,86	
106888		Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		331 643,35
11018		Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021	331 643,35	

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		48 961 618,46
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement –		2 523 521,32

		Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 847 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		11 127 765,53
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 476 478,68
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		-1 330 582,51
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		10 313 512,71
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		0
	11011	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	11012	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	11918	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021		0
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		0
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		0
	12012	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		0