AUTORITE DES NORMES COMPTABLES

NOTE DE PRESENTATION

REGLEMENT N° 2015-04 DU 4 JUIN 2015
relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Titre I - Contexte

Le secteur du logement social est organisé autour de plusieurs structures juridiques, qui présentent leurs comptes soit selon les règles de la comptabilité privée, soit selon celles de la comptabilité publique.

	Comptabilité privée (Règlements de l'ANC)	**Comptabilité publique (Instructions DGFIP)**
Offices publics de l'habitat[1]	x	x
Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré	x	
Sociétés anonymes coopératives de production, d'intérêt collectif ou de location-attribution d'habitations à loyer modéré	x	
Sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (SEM)	x	
Fondations d'habitations à loyer modéré	x	

[1] Art. L.421-17 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique.*

Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat ».

La Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère de l'égalité du territoire et du logement, et la Direction générale du trésor du Ministère de l'économie et des finances ont saisi l'ANC d'un projet de mise à jour et d'unification des instructions comptables des organismes de logement social et de modification de certaines règles prudentielles présentes dans le code de la construction et de l'habitation.

Suite à la création de l'ANC par l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009, les normes comptables applicables aux organismes de logement social doivent être établies sous forme de règlement de l'ANC[2].

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 insère dans le code de la construction de l'habitation (désigné par CCH dans la suite du document) les principes de normalisation des règles comptables des organismes de logement social :

Art. R*423-29 : « *Dans le respect des règles relatives au cadre comptable et la tenue des comptes des offices publics de l'habitat à comptabilité commerciale fixées par l'autorité des normes comptables, le plan de comptes applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité commerciale est fixé par des instructions homologuées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé des finances et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de l'Autorité des normes comptables*. »

Art. R*423-68 : « *Dans le respect des règles relatives au cadre comptable et la tenue des comptes des sociétés d'habitations à loyer modéré fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables, le plan de comptes applicable aux sociétés d'habitations à loyer modéré est fixé par des instructions homologuées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances, après avis de l'Autorité des normes comptables*. »

Un groupe de travail a été réuni par l'ANC pour définir le cadre comptable applicable aux organismes de logement social. Il a plus particulièrement examiné l'incidence des spécificités juridiques et économiques du secteur.

Le groupe de travail a considéré que :

- les dispositions du Plan comptable général, définies par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 s'appliquent aux organismes de logement social, sous réserve d'adaptations et/ou de dérogations en nombre limité, qui sont l'objet du présent règlement.
- la comptabilisation de certaines opérations, bien que suivant les règles du Plan comptable général, mérite d'être précisée, pour clarifier la correcte application des textes comptables. Tel est notamment le cas de la comptabilisation des composants et de la provision pour gros entretien ou grandes révisions[3].

---

[2] Les règles comptables spécifiques aux organismes de logement social appliquant les règles de la comptabilité privées étaient jusqu'à présent définies par instructions, après avis du Conseil national de la comptabilité :

- instruction n°92-10 du 27 avril 1992 applicable aux sociétés anonymes et fondations d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives de production, d'intérêt collectif ou de location-attribution d'HLM (émise par le Ministère de l'équipement, du logement et des transports et le Ministère de l'économie et des finances, et modifiée par plusieurs avenants (le dernier avenant datant du 18 décembre 2007) ;
- instruction n°95-07 applicable aux offices publics de l'habitat (OPH) soumis en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce (émise par le Ministère du logement et le Ministère de l'économie et des finances, et modifiée par avenants de 1998 et de 2007).

Compte tenu de la création de l'ANC, ce processus ne peut être reconduit.

[3] La comptabilisation des composants et de la provision pour gros entretien ou grandes révisions avait fait l'objet de l'avis du CNC n°2004-11 du 23 juin 2004. Ces dispositions ont été amendées et complétées et sont reprises dans le note de présentation.

Titre II – Principe général

Les organismes de logement social soumis, de plein droit ou sur option, aux règles de la comptabilité privée, appliquent les dispositions du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, relatif au plan comptable général, sous réserve des dispositions du présent règlement qui fixe les règles comptables spécifiques applicables par le secteur.

La note de présentation détaille :

- les modalités d'application des articles du règlement n° 2015-04 spécifiques au secteur du logement social ;
- ainsi que les modalités d'application de certaines dispositions du plan comptable général, qui n'ont pas été modifiées par le présent règlement (notamment la comptabilisation des composants et de la provision pour gros entretien).

Titre III - Champ d'application

Le règlement porte sur l'établissement des comptes annuels des entités suivantes :

- offices publics de l'habitat désignés à l'article L421-1 du CCH présentant leurs comptes selon les règles comptables applicables aux entreprises de commerce ;
- fondations d'habitations à loyer modéré désignées à l'article L422-1 du CCH ;
- sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré désignées à l'article L422-2 du CCH ;
- sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré désignées à l'article L422-3 du CCH ;
- sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré désignées à l'article L422-3-2 du CCH ;
- sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées désignées à l'article L481-1 du CCH.

Titre IV – Comptabilisation des opérations des organismes de logement social

Chapitre 1 – Opérations affectant le bilan

Section 1 : L'actif

1° Acquisition de l'usufruit - Droit d'usufruit locatif social

<u>Code de la construction et de l'habitation</u>

Art. L.253-1 : « *L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements* ».

Art. L.253-1-1 : « *La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.*

La convention d'usufruit locatif social est un démembrement de propriété, pour une durée contractuelle fixée par la convention, entre le droit d'usage (l'usufruit) et la nue-propriété.

Les bailleurs sociaux font l'acquisition de l'usufruit des logements en vue de la location de ces logements. A ce titre, ils perçoivent l'intégralité des loyers et assurent l'entretien des logements pendant la durée de la convention d'usufruit.

Au terme de la convention, l'usufruit est attribué au nu-propriétaire.

Les sommes versées pour l'acquisition de l'usufruit répondent à la définition des immobilisations incorporelles.

Les avantages économiques étant perçus pendant la durée de la convention, le droit d'usufruit locatif social est amortissable sur la durée de la convention.

2° Terrains – Changement d'affectation

Plan comptable général

Art. 211-7 : *« Un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestation de services, sous forme de matières premières et de fournitures… »*

Art. 946-60 : *« Les biens dont la destination est indéterminée à l'entrée dans le patrimoine de l'entité sont enregistrés comme s'il s'agissait de biens destinés à être vendu. Leur affectation éventuelle en immobilisations s'effectuera ultérieurement. Elle sera irréversible »*.

Art 212-8 : *« La valeur résiduelle des éléments récupérés à la suite de la mise hors service des immobilisations est comptabilisée dans un compte spécial d'immobilisations lorsqu'ils sont destinés à être récupérés pour de nouvelles installations ou dans un compte spécial de stocks s'ils sont destinés à être vendus* ».

Comptabilisation des terrains

Les immeubles construits ou acquis par les entités sont destinés soit à:

- intégrer le patrimoine locatif ;
- être proposés en accession à la propriété.

Les immeubles locatifs sont inscrits dans des comptes d'immobilisations corporelles.

Le coût des immeubles proposés à l'accession sociale est inscrit en comptes de stocks d'immeubles en cours pendant la phase de construction (comptes 33), et en produits finis (immeubles achevés) entre la date d'achèvement et de cession (comptes 35). Ce mode de comptabilisation est conforme aux règles de comptabilisation des stocks.

Le mode de comptabilisation des terrains est identique à celui des immeubles y étant édifiés.

Le terrain est comptabilisé en fonction de la destination finale de l'opération, lorsqu'elle est déterminée lors de l'acquisition.

Les terrains dont la destination finale est indéterminée lors de leur acquisition sont comptabilisés dans des comptes de stocks (terrains à aménager (comptes 31)).

Cependant, un terrain, précédemment destiné à une opération future de construction d'immeubles destinés à être donnés en location (et inscrit à ce titre en compte d'immobilisation corporelle), peut se trouver ultérieurement affecté à une opération de construction d'immeubles en vue de la vente. Cette situation peut se rencontrer notamment dans le cas de la démolition d'un immeuble locatif, suivi de la réutilisation du terrain dans une opération d'accession à la propriété.

Le maintien du terrain en compte d'immobilisations corporelles ne permettrait pas d'enregistrer un résultat de cession correspondant à la réalité économique de l'opération.

Dans cette situation, le terrain précédemment enregistré en immobilisations corporelles est réputé mis hors service et réutilisé dans une opération de production de stocks. Sa valeur nette comptable est transférée dans un compte de stocks, en application de l'article 212-8 du Plan comptable général.

Cette règle ne peut s'appliquer :

- à la vente de terrains nus ;
- à la vente d'un ensemble immobilier locatif. Quel qu'en soit le motif, le résultat de cession d'un immeuble ou une partie d'immeuble initialement destiné à une opération de location est considéré comme la cession d'éléments d'actifs immobilisés. La requalification en comptes de stocks préalablement à la cession n'est pas autorisée.

3° Opérations de location-accession

Aux termes de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, est qualifié de location-accession le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien.

En conséquence, pendant la période de jouissance du logement précédant la levée d'option, la redevance versée par le locataire accédant à l'entité se compose :

- d'une partie correspondant au droit d'usage du logement ;
- d'une partie correspondant à la part acquisitive, qui sera déduite du prix d'acquisition versé par le locataire-accédant en cas de levée d'option.

Lorsque le locataire-accédant exerce la levée d'option, il a la possibilité d'acquérir le logement par acte notarié.

Lorsque le locataire-accédant n'exerce pas la levée d'option au terme du contrat de location-accession, il renonce à la possibilité d'acquérir le logement. Le total des « parts acquisitives » de la redevance lui est restitué. La part des redevances correspondant au droit d'usage du logement reste acquise au vendeur.

<u>Comptabilisation :</u>

Les immeubles proposés en location-accession sont détenus pour être vendus dans la cadre de l'activité d'accession en groupé. En conséquence, leur coût de production est inscrit dans des comptes spécifiques de stocks.

La quote-part de la redevance de location-accession imputable sur le prix de vente lors de la levée d'option est représentative d'une dette de l'organisme envers le locataire-accédant. En effet, cette somme est :

- soit déduite du prix d'acquisition versé par le locataire-accédant en cas de levée d'option ;
- soit restituée au locataire-accédant en cas de rupture du contrat de location-accession ou de non-exercice de l'option.

Elle est inscrite à un compte de dépôts et cautionnements reçus.

Ce compte est soldé :

- lors de la levée d'option par le crédit d'un compte de créances sur l'acquéreur ;
- en cas de rupture du contrat de location-accession ou de non-exercice de l'option, par le remboursement au locataire-accédant.

La quote-part de la redevance de location-accession représentant le droit d'usage du logement est inscrite à un compte de produits.

En cas de transfert dans le patrimoine locatif (à la suite de la non-levée d'option en fin de contrat ou en cas de résiliation), la valeur nette comptable du logement inscrite en stocks est transférée dans les sous-comptes d'immobilisations corporelles correspondant à la nature des ouvrages.

Les règles d'évaluation postérieure à la date d'entrée (amortissement, dépréciation) dans le patrimoine locatif sont identiques à celles définies dans le règlement n° 2014-03.

Schémas d'écritures : Un exemple de schémas d'écritures d'une opération de location-accession est décrit en Annexe 1.

4° Comptabilisation par composants

4-1° 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.
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. »

4-2° – Identification des composants

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 (1) 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.

(1) Centre scientifique et technique du bâtiment

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 1er 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.

Les modalités indicatives concernant la décomposition initiale des immeubles appartenant aux organismes de logement social en composants, leur durée d'utilisation et les pourcentages de ventilation sont mentionnés en Annexe 2.

4-3° Traitement des réhabilitations (lots globaux de travaux)

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 les base des factures d'origine, soit en fonction des pourcentages déterminés pour le coût d'entrée, soit en retenant la valeur à neuf du nouveau composant corrigée du taux d'inflation depuis la date d'investissement d'origine ou de l'indice du coût de la construction, et de la vétusté.

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

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

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

Elles sont donc comptabilisées en charges et sont provisionnées si les conditions rappelées au § 3 de la Section 2 *(Les provisions pour gros entretien ou grandes révisions)* sont remplies.

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 que 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.

4-4° Travaux autres que les réhabilitations

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°.

4-5° Traitement des subventions

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.

5° Les créances sur les locataires

<u>Code de la construction et de l'habitation.</u>

Art. R. 423-1-5 : *« Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.*

Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

Evaluation des créances à la clôture

A la clôture, l'entité doit apprécier s'il existe des indices de perte de valeur des créances. Dans ce cas, un test de dépréciation est effectué. Lorsque la valeur actuelle de la créance est inférieure à la valeur comptable, la valeur comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

a) Créances visées par l'article R423-1-5 du code de la construction et de l'habitation

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an, l'article R423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que ces créances font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

L'article R 423-1-5 pose le principe de l'existence d'un risque de perte de valeur élevé dans le cas de locataires ayant quitté leur logement et dans le cas d'arriérés de paiement très importants, ce qui présente un risque très élevé de non-recouvrement.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés ;
- dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité.

b) Autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés).

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'entité peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrecouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains évènements (ex : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

Section 2 : Le passif

1° Les dotations dans les fondations d'habitation à loyer modéré

Les dotations des fondations d'utilité publique répondent à la définition de l'article 18 de la loi du 23 juillet 1987 : *« l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident de l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif »*.

En conséquence, les biens, droits et ressources, affectés irrévocablement par le ou les donateurs à la création de la fondation et les legs et donations complémentaires affectés de manière irrévocable et définitive sont comptabilisés dans des comptes de dotations.

De même, sont comptabilisés en dotations les legs et donations qui correspondent à des biens durables mis à la disposition de la fondation pour la réalisation de son objet social.

2° Les réserves

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 443-13:

Al. 1 : « En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible. »

Al. 4 : « Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. »

Comptabilisation

La part des sommes perçues lors de la cession des éléments du patrimoine immobilier qui est portée en réserves en application de l'alinéa 4 de l'article L 443-13 du CCH, est inscrite dans un sous-compte spécial du compte 106 « Autres réserves ». (Compte 10685).

Ce compte ne peut être débiteur.

3° Les provisions pour gros entretien ou grandes révisions

3-1° 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.

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. »

3-2°- 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 1er janvier 2003 et maintenue après le 1er 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.

3-3°- 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).

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

Les organismes ont, comme tout bailleur, l'obligation générale d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, ainsi que l'obligation légale d'établir un Plan Stratégique de Patrimoine (art. L.411-9 du CCH) [4]. 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.

b) Nature et identification des dépenses

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

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

---

[4] Art. L.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. »*

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 (cf Annexe 4) :

- travaux présumés dans le champ de la provision pour gros entretien :
    - ravalement de façade, sans amélioration (nettoyage et peinture) ;
    - peinture et sols des parties communes (halls, cages d'escaliers, parkings…) ;
- travaux présumés non provisionnables :
    - 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.

c) Formalisation du programme pluriannuel par immeuble

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

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

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

L'Annexe 3 fournit l'arbre de décision permettant de déterminer, selon la nature des dépenses d'amélioration, d'entretien et de maintien du potentiel du parc immobilier, la classification charge/immobilisations d'une part, et l'éligibilité des dépenses d'entretien à la provision pour gros entretien d'autre part.

L'Annexe 4 établit, au regard des critères de décision définies en Annexe 3 et à titre purement indicatif, une analyse présumée des dépenses les plus susceptibles d'être provisionnées.

3-4° 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 programme 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) entraine la reprise de la provision constituée à ce titre.

Exemple :

L'entité établit un programme 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 programme 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 programme 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 programme 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.

3-4° Cas particulier : Immeubles exploités dans le cadre d'une convention

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

Travaux non réalisés à la date d'échéance

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

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

Chapitre 2 – Opérations affectant le compte de résultat

1° Les intérêts compensateurs

Art. L. 351-2-2 du CCH – *« Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.*

Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux, lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

Comptabilisation.

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 a été prévue par l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, qui autorise les organismes d'HLM à constater en charges différées les intérêts compensateurs sur les prêts locatifs aidés souscrits avant la publication de cette loi sans énoncer d'autres conditions particulières. Ainsi, ces charges d'intérêts ne pèsent ni sur le résultat ni sur les fonds propres avant leur règlement.

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

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

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

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

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

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

2° Les frais de garantie de la Caisse de garantie du logement locatif social

La construction des immeubles HLM est financée par des emprunts règlementés (PLUS : Prêts Logements d'Urgence, PLAI : Prêts Locatifs Aidés d'Insertion, PLS : Prêt locatif social) distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Ces emprunts doivent être garantis par une collectivité territoriale ou par un organisme financier. La CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) est un établissement public à caractère administratif (EPA) chargé de garantir les prêts réglementés accordés par la Caisse des dépôts et consignations aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales.

La commission de garantie due à la CGLLS est prélevée en totalité lors du décaissement du prêt.
Les sommes versées à la CGLLS sont considérées comme des frais d'émission d'emprunt (art. 212-11 du règlement n° 2014-03) dans la mesure où elles couvrent exclusivement la rémunération de la CGLLS dans le cadre de la mise en place d'un financement.

Dès lors, elles sont comptabilisées conformément à la méthode retenue par l'entité pour la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt :

- en charges de l'exercice ;
- ou réparties sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de l'emprunt. Néanmoins, il est possible de recourir à une répartition linéaire lorsque les résultats obtenus ne sont pas sensiblement différents de la méthode précédente.

Chapitre 3 – Les opérations de fusions et opérations assimilées

1° Les textes

Règles applicables aux fusions entre sociétés anonymes d'HLM et aux fusions entre sociétés d'économie mixte agréées.

L'article 111 al.4 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové insère l'article L 411-2-1 au CCH ainsi rédigé :

« Une société d'économie mixte agréée en application de l'article et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de même catégorie.

De la même manière, une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2.
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 du transfert.
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. »

Règles relatives à la distribution des bénéfices et des réserves
En application de l'article Annexe à l'article R422-1 du code de la construction et de l'habitation relatif clauses types des statuts des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré :
« 12. Résultat de l'exercice.
Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur 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. ».

L'article L. 422-11 du CCH prévoit : *« A la dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans des conditions précisées par décret. »*
Article L 481-8 du CCH relatif au résultat des sociétés d'économies mixte agréées :

« Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point »

Règles relatives au prix de cession des titres des sociétés HLM
L'article L.423-4 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014) prévoit que « *Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 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. […].*
Toute cession d'actions intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. »

2° Fusions, scissions et apports partiels d'actif entre sociétés anonymes d'HLM et entre sociétés d'économie mixte agréées : Evaluation des apports à la valeur comptable.

En application de l'article L 411-2-1 du CCH, 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 du transfert et ce, quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération.

Les dispositions des articles 741-1 à 744-1 du Plan comptable général ne s'appliquent pas.

3° Traitement du boni de fusion

Selon les articles 745-1 et 745-2 du règlement n° 2014-03 :
« Lorsque la société absorbante a acquis des titres de la société absorbée antérieurement à la date de l'opération de fusion, un boni ou mali peut apparaître lors de l'annulation de ces titres auxquels se substituent les actifs et passifs de la société absorbée.

Le boni représente l'écart positif entre l'actif net reçu par la société absorbante à hauteur de sa participation détenue dans la société absorbée, et la valeur comptable de cette participation.
Le boni est comptabilisé dans le résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats accumulés par la société absorbée depuis l'acquisition et non distribués et, dans les capitaux propres pour le montant résiduel ou si les résultats accumulés ne peuvent être déterminés de manière fiable ».

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.

4° Valeur des titres reçus en échange par les actionnaires de la société absorbée.

Plan comptable général

Art. 221-1 : *« A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, les titres immobilisés sont évalués selon les règles générales d'évaluation énoncées aux articles 213-1, 213-2, 213-3, 213-4, 213-5 et 213-8. »*

Art. 213-3 : *« Une immobilisation corporelle, incorporelle ou un stock acquis en échange d'un ou plusieurs actifs non monétaires ou d'une combinaison d'actifs monétaires (soulte) et non monétaires est évalué à la valeur vénale à moins que :*

- *la transaction n'ait pas de substance commerciale ou*
- *la valeur vénale de l'immobilisation reçue ou de l'immobilisation donnée ne puisse être évaluée de manière fiable. »*

Code de la construction et de l'habitation :

Art. L.423-4 : *« Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 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. […].*
Toute cession d'actions intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. »

Dans le cadre des opérations de fusion, 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 conclue 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'habitation ne crée pas des conditions anormales de marché, dès lors qu'elle s'impose 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 à l'échange.

Chapitre 4 – Le plan de comptes

L'article 151-2 du présent règlement adapte le plan de comptes des entités aux spécificités de leur activité.

Ce plan de comptes n'est pas limitatif. Conformément à l'article 933-1 du Plan comptable général, il est possible d'ouvrir toute subdivision nécessaire à l'enregistrement de leurs opérations ou inversement de procéder à des regroupements de rubriques.

Conformément aux dispositions des articles R*423-29 et R*423-68 du CCH, le plan de comptes détaillé des sociétés d'habitation à loyer modéré et des offices publics de l'habitat à comptabilité commerciale est fixé par des instructions homologuées par arrêté interministériel, après avis de l'Autorité des normes comptables.

Chapitre 5 – Les états de synthèse : Tableau des soldes intermédiaires de gestion

Le modèle normalisé des soldes intermédiaires de gestion défini à l'article 832-8 du Plan comptable général pour les entités choisissant de présenter les informations en Annexe selon le système développé, présente les produits financiers et les charges financières dans une rubrique spécifique, venant en déduction du résultat d'exploitation pour le calcul du résultat courant avant impôt.

Les organismes HLM recourent de manière généralisée à l'emprunt pour financer les opérations de construction d'immeubles en vue de la vente ou de la location.

Afin de traduire une présentation du résultat d'exploitation plus conforme au modèle économique du secteur du logement social, il est possible de déduire les charges financières liées aux emprunts affectés au financement des immobilisations et des stocks du calcul des marges opérationnelles (marge sur activités d'accession à la propriété, marge sur opérations de gestion de prêts, marge sur opérations de gestion de prêts, marge sur opérations de location).

Seules les charges financières liées à des emprunts spécifiquement affectées à une opération donnée peuvent être présentées de la sorte.

Les charges financières liées à des emprunts non affectés sont présentées en déduction du résultat financier.

A titre indicatif, le modèle suivant peut être utilisé.

Produits 1		**Charges** 2		**Soldes intermédiaires** 3	**Exercice N** 4 (1 - 2)	**Exercice N-1** 5
701 Ventes d'immeubles **7063** Produits des activités de promotion **7612** Revenus des parts en S.C.I. de vente **72232** Transfert d'éléments de stock en immo. **7047** Loyers des logements en location-accession et invendus		**601** Achats de terrains **607** Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication **6031** Variation de stocks : terrains **6037** Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication **605-608** Frais liés à la prod. de stocks immo. **661 ..4** Intérêts sur opérations accession - Financement de stocks immobiliers **7133** Travaux en cours (signe inversé) **7135** Immeubles achevés (signe inversé)				
Total		**Total**		**MARGE SUR ACCESSION**		
7062-7066-70672 Activité de prêteur **76241-76242** Produits financiers- prêts accession		**661..5** Intérêts sur opérations d'accession - emprunts consolidés (gestion de prêts)				
Total		**Total**		**MARGE SUR PRETS**		

7041 Loyers des logements non conventionnés **7043** Loyers des logements conventionnés **704 (sauf 7041-7043-7047)** Autres loyers		**6127** Loyer des baux à long terme **68111 partiel-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)-681124 (sauf 68112415 et 6811245)** Dotations amort. imm. locatives				

7222 Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes) **741-742** Bonifications et primes **743** Subventions d'exploitation diverses **777** Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice **7872** Reprises sur provisions règlementées **78726** Repr. sur prov. spéciale de réévaluation **7963** Transfert de charges - intérêts compensateurs **703** Récupération des charges locatives		**661..2.1, 2.21, 2.22** Intérêts sur op. locatives **661..2.3** Intérêts compensateurs **6863** Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs **6872** Dotations aux provisions réglementées **6...** Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)				
Total		**Total**		**MARGE SUR LOCATIF**		
7221 Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes) **721-7223 sauf 72232** Autres productions imm. **7064-7065-70671** Autres prest. de services **7086** Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M. **Autres 708** Autres						
Total				**PRODUCTIONS DIVERSES**		
				MARGE BRUTE TOTALE		
		Consommations de l'exercice en prov. de tiers **602** Ach. stockés, autres approvisionnements **6032** Variation des stocks des autres approvisonnements **606** Ach. non stockés matières et fournitures **611** Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation) **6151** Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs **6152** Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs **6155-6156-6158** Autres travaux d'entretien **6122-6125** Crédit-bail **616** Primes d'assurances **621** Personnel extérieur à la société **622** Rémunération d'intermédiaires, honoraires **623** Publicité, publications, relations publiques **625** Déplacements, missions et réceptions **6285** Redevances				

		Autres 61 et 62 Autres **635-637** Autres impôts, taxes et assimilés				
744 Subventions pour travaux d'entretien		**Total (NR)**				
				VALEUR AJOUTEE		
		631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations **641-648** Salaires et traitements **645-647** Charges sociales				
		Total (NR)				
		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)				

Chapitre 6 – Les comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaitre le résultat de l'activité agréée selon les modalités définies aux articles 171-1 à 173-3 du présent règlement.

1° Présentation du compte de résultat

L'article 173-2 définit la présentation normalisée du compte de résultat.

Le modèle est établi sur la base de la présentation du résultat en liste, mais les entités peuvent l'adapter sur la base de la présentation en tableau.

Les sociétés d'économie mixte transmettent au Ministère du logement le compte de résultat suivant en tableau, adapté à l'architecture de leur plan de comptes.

Dans un but de simplification, ce modèle peut tenir lieu de document de synthèse dès lors qu'il comporte a minima les informations requises par la présentation normalisée.

N° de compte	Charges (hors taxes)	Exercice N		Exercice N - 1	
		Total des charges (à ventiler)	Dont secteur agréé	Total des charges (à ventiler)	Dont secteur agréé
	Charges non récupérables (A) :				
	CHARGES D'EXPLOITATION				
60/603	Achats stockés et variation de stocks (hors 609)				
601	*Terrains (non affectés)*	0,00	0,00	0,00	0,00
602	*Approvisionnements*	0,00	0,00	0,00	0,00
604	*études et prestations de services*	0,00	0,00	0,00	0,00
605-3	*Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immob*	0,00	0,00	0,00	0,00
605-5	*Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)*	0,00	0,00	0,00	0,00
6	*autres comptes opérations d'aménagement (à neutraliser avec les produits)*	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00
	Maintenance :				
615-21	Entretien courant	0,00	0,00	0,00	0,00
615-23	Gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
64	Charges de personnel (hors impôts et taxes)	0,00	0,00	0,00	0,00
621	Personnels extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
631/633	Impôts et taxes sur rémunérations	0,00	0,00	0,00	0,00
635-12	Taxe foncière sur propriétés bâties	0,00	0,00	0,00	0,00
635/637	Autres impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cotisations à la CGLLS	0,00	0,00	0,00	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00	0,00
61/62/65	Autres charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
	Engagements conventionnels	0,00	0,00	0,00	0,00
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00	0,00
681-1	**Dotations aux amortissements des immobilisations locatives**	0,00	0,00	0,00	0,00
681-572	**Dotations provision pour gros entretien**	0,00	0,00	0,00	0,00
681-74	**Dotations aux provisions pour créances douteuses**	0,00	0,00	0,00	0,00
68	**Autres dotations aux amortissements et aux provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
661	Charges d'intérêts **sur financements locatifs**	0,00	0,00	0,00	0,00
661	Charges d'intérêts **sur emprunts structurés**				
661	Charges d'intérêts **sur préfinancement stock**	0,00	0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
686	**Dotations aux amortissements et aux provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
671	Sur opérations de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
675	*VNC du patrimoine immobilisé cédé (vente de logements)*	0,00	0,00	0,00	0,00
675	*VNC des composants remplacés*	0,00	0,00	0,00	0,00
675	*autres sur opérations de capital*	0,00	0,00	0,00	0,00
672/678	*Autres charges exceptionnelles*	0,00	0,00	0,00	0,00
687	**Dotations aux amortissements et aux provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A):	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Charges récupérables (B) :	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES (A + B)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

N° de compte	Produits (hors taxes)	Exercice N		Exercice N -1	
		Total des produits	Dont secteur agréé	Total des produits	Dont secteur agréé
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
70 (net de 709)	**Produits des activités :**				
701/707/713	Ventes d'immeubles (stocks) - opérations de promotion immobilière	0,00	0,00	0,00	0,00
705/713	Ventes et produits - opérations d'aménagements en concessions	0,00	0,00	0,00	0,00
7	autres comptes opérations d'aménagement (à neutraliser avec les charg	0,00	0,00	0,00	0,00
702-1	Loyers des logements et annexes (yc garages et parkings rattachés)	0,00	0,00	0,00	0,00
702-3	Surloyers (SLS)	0,00	0,00	0,00	0,00
702-1	Redevances foyers et résidences sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 702	Autres loyers (commerces, garages TVA, bureaux…)	0,00	0,00	0,00	0,00
703	Récupération de charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
706-4	Prestations de services - Rémunération de mandats	0,00	0,00	0,00	0,00
706-3	Prestations de services - Rémunération de gestion pour compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00
706-5	Prestations de services - Rémunération de gestion de copropriétés	0,00	0,00	0,00	0,00
706/713-8	Autres prestations de services	0,00	0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes	0,00	0,00	0,00	0,00
72	**Production immobilisée**	0,00	0,00	0,00	0,00
74	**Subventions d'exploitation**	0,00	0,00	0,00	0,00
781-57	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	0,00	0,00	0,00	0,00
781-74	**Reprises sur provisions pour dépréciation des créances**	0,00	0,00	0,00	0,00
78	**Autres reprises sur amortissements et provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00
791	**Transferts de charges d'exploitation (à détailler en B5)**	0,00	0,00	0,00	0,00
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00	0,00
	Engagements conventionnels	0,00	0,00	0,00	0,00
75	**Autres produits d'exploitation**	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
764/767	**Produits de la gestion de trésorerie**	0,00	0,00	0,00	0,00
76	**Autres produits financiers**	0,00	0,00	0,00	0,00
786	**Reprises sur provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00
796-3	**Transferts de charges financières - Intérêts compensateurs**	0,00	0,00	0,00	0,00
796	**Transferts de charges financières (à détailler en B5)**	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
771	**Sur opérations de gestion**	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital:				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (vente de logements)	0,00	0,00	0,00	0,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
772/775/778	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
787	**Reprises sur provisions**	0,00	0,00	0,00	0,00
797	**Transferts de charges exceptionnelles (à détailler en B5)**	0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	RESULTAT (A - B)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

2° Suivi de l'utilisation du résultat de l'activité agréée

Les modalités d'utilisation du résultat de l'activité agréée sont fixées par l'article L481-8 du code de la construction et de l'habitation.

« Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point »

Les entités doivent présenter en Annexe un tableau d'affectation des résultats faisant apparaître l'affectation du résultat de l'activité agréée, selon le modèle défini à l'article 173-3 du règlement.

Le suivi de l'utilisation du résultat ne fait pas l'objet d'une normalisation par l'ANC. Ces dispositions sont établies par le Ministère du logement.

Titre V – Modalités de première application et mesures de transition

A l'exception de la comptabilisation du résultat de l'activité agréée des sociétés d'économie mixte, qui fait l'objet de mesures spécifiques, la première application du présent règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement n° 2014-03. L'impact du changement, déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, est imputé en « report en nouveau » sauf si, pour des raisons fiscales, l'entité est amenée à comptabiliser l'impact dans le compte de résultat.

L'effet des changements apportés à la comptabilisation des éléments relevant des articles 213-20 et 214-9 du règlement n° 2014-03, qui interviennent dans l'exercice de première application du présent règlement, est également comptabilisé en report en nouveau selon les dispositions de l'article 122-2.

En pratique, la comptabilisation en « report à nouveau » s'applique donc également à l'impact :

- de la première comptabilisation de composants nouvellement identifiés (Titre IV – Chapitre I – Section I - § 4-2°) ;
- de l'affectation des travaux de réhabilitations comptabilisés dans les comptes 2134 et 2144 sur des composants (Titre IV – Chapitre I – Section 1 - §4-3°) ;
- des changements de modalités de constitution et de calcul des provisions pour gros entretien et grandes révisions (Titre IV – Chapitre I – Section 2- § 3°).

ANNEXE 1 : Schémas d'écritures d'une opération de location-accession

1. Caractéristiques de l'opération immobilière

1. 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

2. 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 19,6%	195.804	PSLA (n = 30 ans, t = 4%)	1.245.685
Crédit de TVA	<195.804>	Avance remboursable (13x7K€)	91.000
Coût de l'opération	1267.000	Financements reçus	1.336.685
Marge prévue	95.000	Fonds propres apportés	25.315
Total à financer par la SCP	1.362.000	Total financé	1.362.000

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

Grille de vente	Pr 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. Le dépôt de garantie du contrat préliminaire

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

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 Hlm

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
5-----		Trésorerie (110.927€ x 5% = 5.546€)	5.546	
	1658--	Autres dépôts – Réservation en L.A		5.546

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
1658--		Autres dépôts – Réservation en L.A.	5.546	
	5-----	• Trésorerie		5.546

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
1658--		Autres dépôts – Réservation en LA	625	
	1654--	Redevances (location-accession)		124
	7047--	Loyers des logements en location-accession		501

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
80623		Dépôts de garantie bloqués, location-accession	5.546	
	8092--	Contrepartie des engagements reçus		5.546

3. La comptabilisation des travaux et des logements temporairement loués

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.

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

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

601--- 604—		Achats de terrains Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	168.000 999.000	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers		1.167.000
332---		Opérations groupées, constructions neuves	1.267.000	
	6031-- 7133---	Variation des stocks de terrains Immeubles en cours (coûts internes 100.000)		168.000 1.099.000

Ecritures de constatation des immeubles achevés

7133--		Immeubles en cours	1.267.000	
	332---	Opérations groupées, constructions neuves		1.267.000
352---		Opérations groupées, constructions neuves	1.267.000	
	7135---	Immeubles achevés		1.267.000

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

7135--		Immeubles achevés	97.810	
	352--	Opérations groupées, constructions neuves		97.810
3581 ---		Location-accession	97.810	
	7135---	Immeubles achevés		97.810

4. Les produits et les charges de l'année durant la phase locative

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
4113--		Locataires (location –accession) (625€x12 mois)	7.500	
	1654--	Redevances (location-accession) (part acquisitive) [124 € x 12 mois]		1.488
	7047--	Loyers des logements en location-accession		6.012
5-----		Trésorerie	7.500	
	4113--	Locataires- Location -accession		7.500

5. La levée d'option et la vente du logement en fin d'année N+2

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
7135---		Immeubles achevés	97.810	
	3581--	Location- accession		97.810
352----		Op. groupées, constructions neuves	97.810	
	7135---	Immeubles achevés		97.810
7135---		Immeubles achevés	97.810	
	3591--	Coût des lots achevés vendus		97.810

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (108.709 - 2976)	105. 733	
1654--		Redevances (location-accession) (1488 +1488)	2.976	
	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

3. Paiement du prix du logement et de la TVA

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
51 ----		Banques	105.733	
	4122--	Acquéreurs - Fraction appelée		105.733
4457----		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	5.512	5.512
	4458----	TVA à régulariser (105.733 - 105.733/1,055)		
4457----		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	155	
	4458----	TVA à régulariser ((2.9768 - (2.9768/1,055))		155
4458----		TVA à régulariser (5512 + 155)	5.667	
	51 -----	Banques		5.667

6. La levée d'option et la vente du logement en fin d'année N + 4

1. La livraison à soi-même (LASM) au 31/12 de la 2ième année après l'achèvement

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
4458----		TVA à régulariser (97.810 x 5,5%)	5.379	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		5.379
44566--		TVA déductible sur autres B&S	5.379	
	4458--	TVA à régulariser		5.379

2. Le reversement de la TVA : 1/20ième de la TVA n'est plus récupérable

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
671----		Charges exceptionnelles opérations de gestion	269	
	4458----	TVA à régulariser (5.379 x 1/20)		269

3. Sortie de l'immeuble livré et vendu (et liquidation de la location-accession) : idem
4. Constatation de la vente : idem
5. Paiement du prix : idem

7. 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.

a. En cas de résiliation du contrat de la part du locataire – accédant (Art.11 de la loi du 14 juillet 1984):

- le vendeur peut obtenir une indemnité au maximum de 2% du prix de vente ;

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
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 perçue par le vendeur.

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
4113--		Locataires (location-accession) (110.927€ * 1%)	1.109	
	7788--	Produits exceptionnels divers		1.109

b. 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.

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
6788--		Charges exceptionnelles diverses (PV x 3%)	3.327	
	4113--	Locataires (location-accession)		3.327

8. 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

1. Transfert (avec conventionnement) du logement dans les 18 mois de l'achèvement : il faut pratiquer une LASM au taux réduit

Le transfert du bien dans le patrimoine et LASM au taux de 5,5%:

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
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 immobilisations.		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.

2. Transfert du logement non conventionné au 31 12 de la 2ième année qui suit l'achèvement : il faut pratiquer une LASM au taux normal (20% taux applicable en 2015)

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
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 immobilisations		97.810
21311--		Immeubles de rapport (97.810 x 20%)	19.562	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		19.562

ANNEXE 2 : Détermination des composants des immeubles de logement social

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 (bâtiment avec couverture), le pourcentage correspondant est ajouté au composant de la structure et ouvrages assimilés.

2 - Décompositions supplémentaires

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

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

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

3 – Décompositions possibles ultérieurement

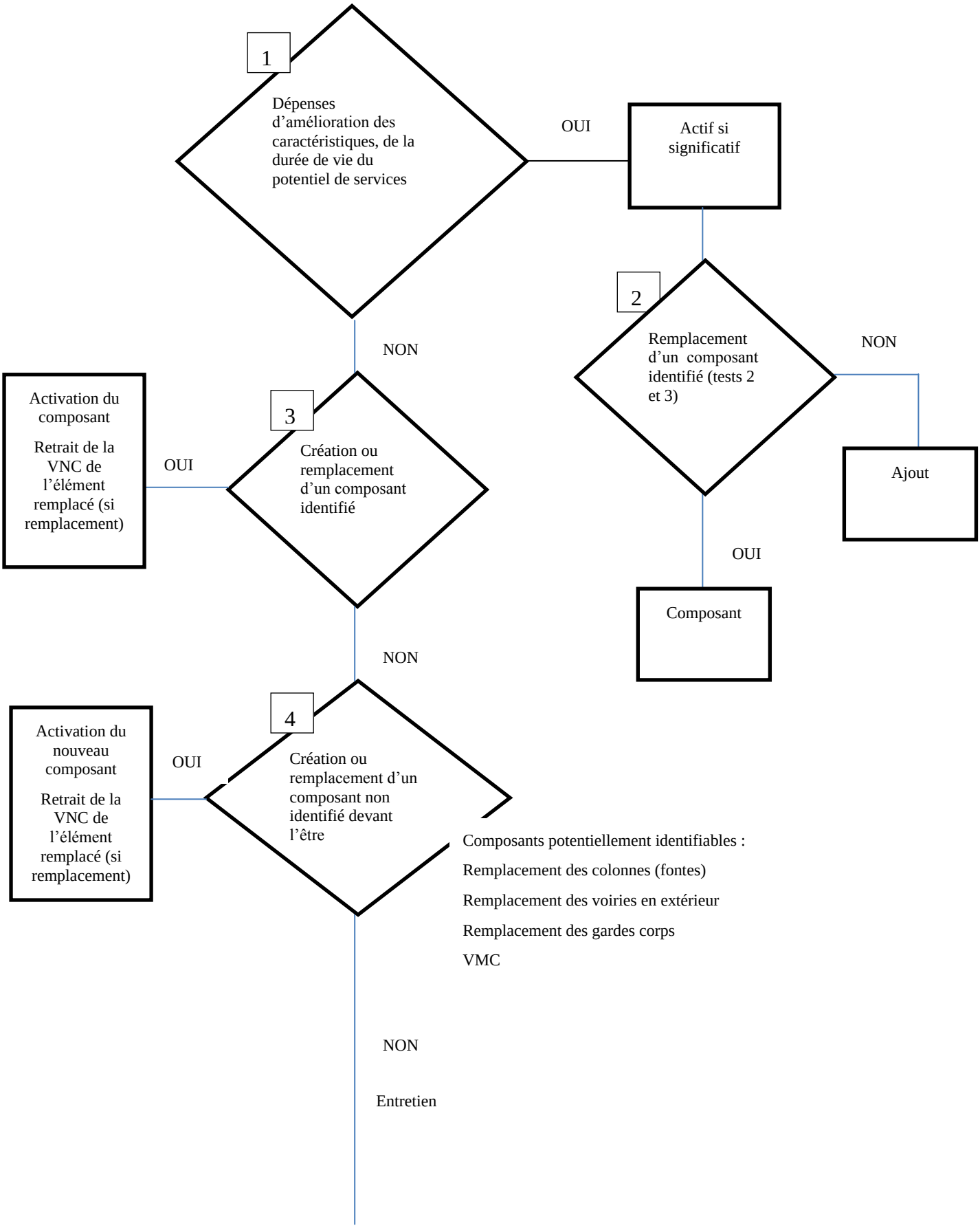
Cette liste n'est pas limitative. Les organismes peuvent identifier de nouveaux composants, soit que cette identification résulte d'une mise à jour des études conduites par le CSTB, soit à l'initiative de l'organisme en fonction de l'évolution de la composition technique du patrimoine.

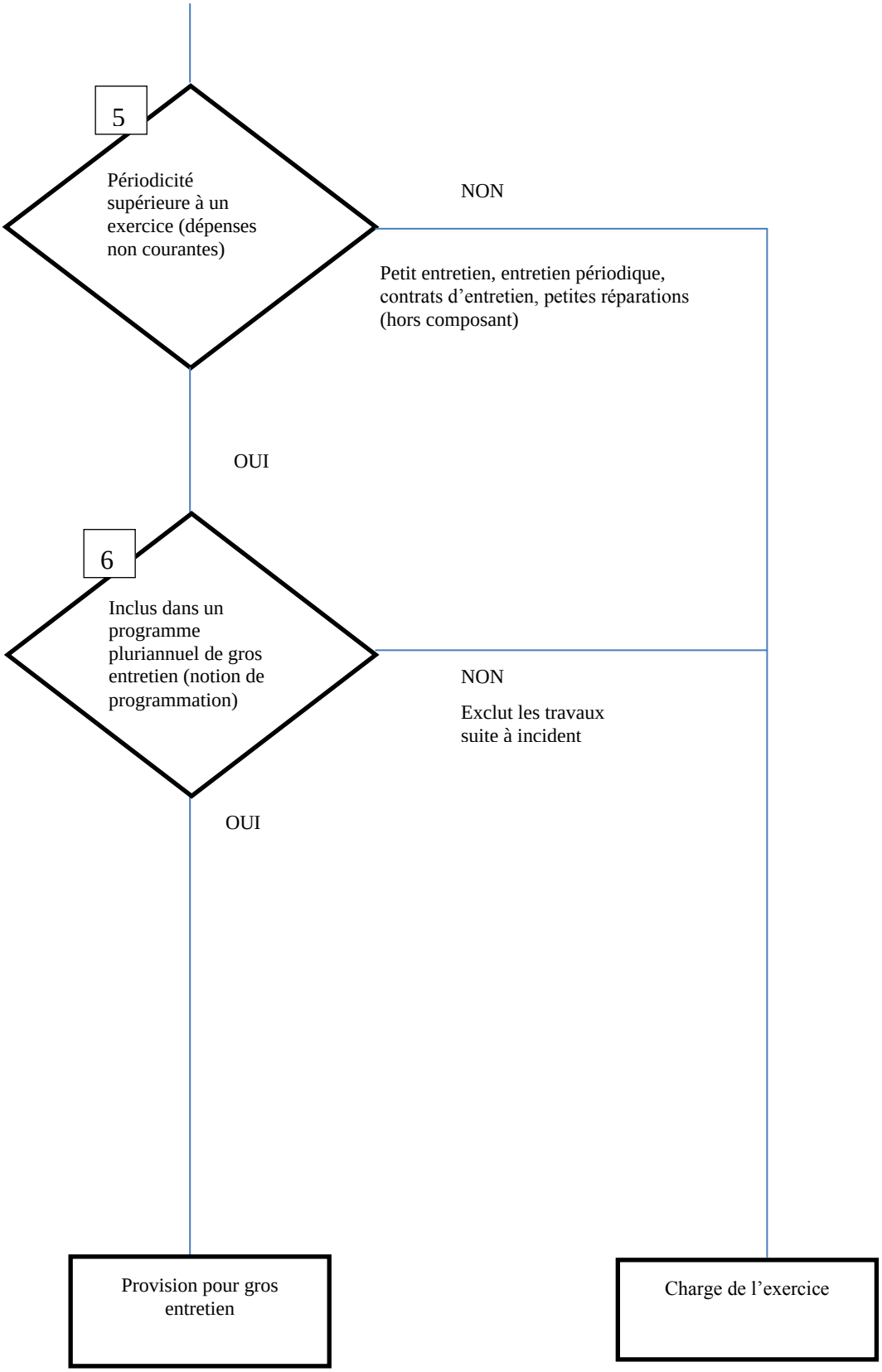
Une telle identification est pertinente lorsque, du fait de remplacement d'éléments et/ou de la mise en place d'éléments nouveaux par rapport à la composition initiale de l'immeuble, ces éléments ont des durées d'utilisation identifiables sensiblement différentes de la structure ou des composants identifiés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

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

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

ANNEXE 3
ARBRE DE DECISION : Dépenses d'entretien, d'amélioration et de maintien du potentiel du patrimoine




5
Périodicité supérieure à un exercice (dépenses non courantes)
NON
Petit entretien, entretien périodique, contrats d'entretien, petites réparations (hors composant)
OUI
6
Inclus dans un programme pluriannuel de gros entretien (notion de programmation)
NON
Exclut les travaux suite à incident
OUI
Provision pour gros entretien
Charge de l'exercice

ANNEXE 4
Analyse des dépenses d'entretien, d'amélioration et de maintien du potentiel du patrimoine conformément à l'arbre de décision

Ces tableaux donnent, à titre d'exemple purement indicatif, une typologie de classification comptable des dépenses intervenant le plus fréquemment sur le parc immobilier des organismes de logement social.
La classification établit une présomption de comptabilisation, non immuable, qui ne dispense pas les entités de procéder à leur propre analyse selon l'arbre de décision en Annexe 3 et des modalités de comptabilisation des composants et de la provision pour gros entretien détaillées dans la note de présentation.
Cette liste n'est pas exhaustive.

DEPENSES IMMOBILISABLES (AMELIORATION OU REMPLACEMENT DE COMPOSANTS) (*)	
Arbre de décision	**COMPOSANTS**
Question 1 : OUI ou NON **Question 2 : OUI ou NON (**)** **Question 3 : OUI**	Nombre minimum de composants identifiés par l'étude du CSTB (cf Annexe 2 § 1) Composants supplémentaires identifiés par l'étude du CSTB (cf Annexe 2 § 2) (si l'entité a préalablement créé ces composants)
Question 3 : NON **Question 4 : OUI**	Composants supplémentaires identifiés par l'étude du CSTB (cf Annexe 2 § 2) (si l'entité n'a pas préalablement créé ces composants)
Question 4 : OUI	Composants non identifiés à l'origine potentiellement identifiables (cf Annexe 2 § 3)
Question 4 : NON	Entretien – Cf tableau page suivante

(*) Sont inclus dans le coût des composants les surcoûts liés à la réglementation relative à l'amiante dans le cadre des opérations ci-dessus.

(**) Les travaux d'amélioration sans remplacement sont enregistrés à l'actif en augmentation du coût de l'élément d'actif. Les travaux de remplacement se traduisent par l'inscription d'un composant et la sortie d'actif de la VNC de l'élément remplacé.

Question 4 : NON	**DEPENSES DE GROS ENTRETIEN**
Question 5 : OUI **ET Question 6 : OUI** Ces dépenses sont, par leur nature, susceptibles d'être réalisées de manière non récurrente et de faire l'objet de programmations pluriannuelles. Cependant, en fonction de la politique de gros entretien de l'entité, ces critères peuvent ne pas être satisfaits pour certaines dépenses. Dans ce cas, elles ne peuvent être provisionnées.	**DEPENSES PRESUMEES ELIGIBLES A LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**
	Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)
	Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols
	Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie …)
	Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes
Question 5 : NON **OU Question 6 : NON** Ces dépenses sont, par leur nature, susceptibles d'être réalisées de manière récurrente ou de ne pas faire l'objet de programmation pluriannuelle. Cependant, en fonction de la politique de gros entretien de l'entité, certaines dépenses peuvent être non récurrentes et programmées de manière pluriannuelle. Dans ce cas, elles peuvent remplir les critères de comptabilisation d'une provision.	**DEPENSES PRESUMEES NON PROVISIONNABLES (charges de l'exercice)**
	Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales
	Travaux de réparation des menuiseries (opérations isolées)
	Travaux isolés de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs des logements
	Travaux d'entretien des aménagements extérieurs
	Curage des égouts
	Travaux d'élagage
	Travaux de remise en état des logements suite au départ des locataires
	Dépenses d'entretien courant
DEPENSES ELIGIBLES A UNE PROVISION DISTINCTE DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	
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 (1)	
Travaux isolés de désamiantage (non inclus dans un programme de réhabilitation) (2)	

(1) Les travaux de mise aux normes comptabilisés en charges font l'objet d'une provision spécifique à compter du fait générateur de l'obligation de mise aux normes, distincte de la provision pour gros entretien.

(2) Les travaux isolés de désamiantage peuvent faire l'objet d'une provision spécifique, distincte de la provision pour gros entretien.

©Autorité des normes comptables, juin 2015