



Réponse de la Fédération des ESH à la consultation ANC sur le projet de règlement relatif à la comptabilisation des produits des ventes de biens et de services

Préambule : Les organismes de logement social (OLS) ont une mission d'intérêt général : celle de loger les personnes les plus modestes en France. Investies d'une mission sociale, les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) sont des sociétés anonymes d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) à **but lucratif limité**.

Question 1 – Définition du chiffre d'affaires

Dans un premier temps, cette nouvelle définition du chiffre d'affaires implique que la récupération des charges locatives à l'euro - l'euro, fixée de façon limitative par les dispositions de l'article L. 442-3 du CCH et par celles du décret modifié n° 82-955 du 9 novembre 1982¹ et actuellement comptabilisée en compte 703 conformément au règlement n°2015-04 du 4 juin 2015, ne soit pas à considérer comme du chiffre d'affaires. Tenant compte des arguments suivants :

- Gonflement artificiel du chiffre d'affaires en comptabilisant des acomptes de locataires en 703,
- Atteinte de seuils (fiscaux, réglementaires, etc.) basés sur le chiffre d'affaires parce que les comptes 703 représentent en moyenne 23,4% des loyers (données DIS 2022),
- Exclusion des remboursements de charges locatives récupérables de la base d'imposition pour le calcul du prorata de TVA car assimilés par l'administration fiscale à des débours (courrier de la Direction de la Législation Fiscale du 11 février 2019),
- Communication des données financières aux partenaires généralement nette de ces récupérations de charges locatives,
- Exclusion de ces acomptes du chiffre d'affaires lors de la consolidation (principe de convergence des jeux de comptes individuels et consolidés établis selon les normes comptables françaises),

le groupe de travail constitué de la DHUP et des fédérations d'OLS échangeant sur l'actualisation de l'instruction comptable propre au logement social, proposera à l'ANC la création de comptes 73 spécifiques pour effectuer cet enregistrement comptable (le stock des comptes 75 étant épuisé dans le nouveau plan de comptes sectoriel qui sera soumis à l'ANC dans le cadre de la modernisation des états financiers du règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022).

Dans un second temps, il serait pertinent de préciser ce qu'englobe la notion de « modèle économique ». Contrairement aux promoteurs et autres opérateurs de ventes, les bailleurs sociaux ont pour cœur de métier la location sociale, la gestion et l'entretien de logements.

¹ Modifié par le décret n°86-1316 du 26 décembre 1986.

La fédération des ESH soutient que pour les OLS, la vente de logements (vente HLM et vente en bloc dans le parc existant) hors opérations immobilières issues des stocks, ne peut pas être assimilée à du chiffre d'affaires.

Encouragée pour palier le désengagement financier de l'Etat avec la diminution des subventions accordées, la vente de logements issus du parc existant et plus précisément, la marge en dégagée correspond davantage à un moyen de renouveler les fonds propres à réinvestir dans de nouvelles opérations (réhabilitations de patrimoine, construction neuve locative, développement de l'offre nouvelle).

En effet, la cession de logements par un organisme d'HLM est très réglementée. Elle repose sur le principe d'utilité sociale et doit répondre aux dispositions juridiques bien spécifiques prévues par les articles L. 443-7 et suivants du CCH. La fédération des ESH insiste sur le fait que conformément à l'article L.443-13 du CCH, les surplus réalisés lors de la cession des biens patrimoniaux immobiliers doivent faire l'objet d'une dotation obligatoire en « 10685 – Réserves sur cessions immobilières » pour les SA d'HLM afin d'être réinvestis dans de nouvelles opérations immobilières. Autrement dit, le cadre juridique autour de ces cessions patrimoniales objecte le principe de lucrativité² en établissant que les produits issus ne servent qu'à pérenniser l'activité autour du parc social. Les réserves obligatoires constituées en ce sens sont impartageables et freinent toute spéculation sur le capital et toute redistribution au profit des actionnaires.

Dans sa réponse à la consultation ANC fin novembre 2019 sur la comptabilisation du chiffre d'affaires, la fédération des ESH apportait les précisions suivantes concernant la vente de patrimoine :

- Le caractère récurrent n'est pas toujours établi d'un exercice comptable à un autre ;
- Les résultats sont erratiques et incertains. Ils dépendent fortement de la politique des pouvoirs publics, de la demande locale, de la politique de vente de l'ESH, des moyens de commercialisation mis en place, de la conjoncture économique et financière, etc. ;
- À la différence de sociétés de crédit-bail qui louent des biens dont on sait à l'origine qu'ils peuvent faire l'objet de levées d'option par le crédit-preneur, un logement social est construit à l'origine pour être loué (sans intention première d'être cédé à terme) ;
- Les données de la vente HLM, si elles devaient être comptabilisées en chiffre d'affaires, provoqueraient :
 - o Une perte de visibilité et de lisibilité des activités locatives, qui, pour rappel, sont le cœur de métier des OLS,
 - o Une hétérogénéité des ratios sectoriels (dont le ministère chargé du logement fait l'analyse et la surveillance pour l'élaboration des politiques publiques et pour la prévention des organismes en difficulté en lien avec la CGLLS et l'ANCOLS),
 - o Et une absence de comparabilité entre les organismes (ceux qui ont une politique volontariste de vente, ceux qui vendent rarement ou jamais).

La vente de logements peut également revêtir un caractère exceptionnel en cas de mise en demeure de l'Etat ou de cession d'actifs partielle ou totale dans le cadre des protocoles d'aide CGLLS.

Par ailleurs, sur le plan fiscal, pour motif que le produit locatif des logements (activité courante) bénéficie d'un régime dérogatoire, le produit de cession de ces mêmes logements est lui aussi exonéré et exclu, par les OLS, des assiettes de calcul et de taux d'assujettissement de la CVAE et de la taxe sur les salaires.

De surcroît, en consolidation, notamment en IFRS, les produits des cessions de logements sont remontés en produits d'exploitation mais ne figurent pas au chiffre d'affaires. Le projet de règlement de

²Les excédents entièrement dédiés à la finalité sociale ne rentrent pas dans la définition de lucrativité.

comptabilisation des produits de la vente de logements en normes comptables françaises entrainerait une asymétrie de traitement avec les normes comptables internationales.

La fédération des ESH s'interroge aussi sur la cohérence des agrégats alors que la VNC sera comptabilisée en 65 conformément à la nouvelle nomenclature comptable.

Concernant les modifications du plan de comptes, la fédération des ESH identifie les impacts suivants :

Plan de comptes HLM actuel		Plan de comptes OLS au 1er janvier 2026		Projet de règlement ANC sur le chiffre d'affaires	
Comptes	Libellés	Comptes	Libellés	Comptes	Libellés
701	Ventes d'immeubles	701	Ventes d'immeubles	701	Ventes de biens
				702	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires
703	Récupération des charges locatives			703	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles relevant du modèle économique de l'entité
704	Loyers et redevances	704	Loyers et redevances	704	Travaux
705	Produits de concession d'aménagement	705	Produits de concession d'aménagement	705	Etudes
706	Prestations de services	706	Prestations de service	706	Prestations de services
708	Produits des activités annexes	708	Produits des activités annexes	708	Locations
		73	Récupération de charges locatives	73	Récupération de charges locatives
751	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	751	Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	757	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	757	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ne relevant pas du modèle économique de l'entité

- Le compte « 701 vente d'immeubles » provenant des stocks (accession sociale, biens construits ou réhabilités à destination de la vente, etc.) deviendrait un compte « 701 ventes de biens » – changement de libellé uniquement ;
- Le compte 751 deviendrait un compte 702 ;
- Le compte « 703 Récupération des charges locatives » deviendrait un compte 73 après validation de l'ANC ;
- Le compte « 704 Loyers et redevances » deviendrait un compte « 708 locations » ;
- Le compte « 706 prestations de services » ne serait pas impacté de façon significative ;
- Les comptes « 708 Produits des activités annexes » seraient à reventiler dans les autres comptes 70 en fonction de la nature des produits au regard du nouveau règlement de l'ANC.
- Et, dans le cadre du règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022, les produits de cessions des ventes de logements, ne relevant pas d'événements majeurs et significatifs seront remontés en 757.

Concernant la présentation du compte de résultat, le modèle d'état financier est réglementaire et validé par la DHUP, qui opte généralement pour un déroulé plus détaillé.

Questions 2 et 3 – principe de comptabilisation des produits des ventes de bien ou de service à la délivrance du bien ou du service, fait générateur : comptabilisation au fur et à mesure de la délivrance

Les commentaires infra-réglementaires apportent de la clarté sur la notion de délivrance et ses modalités d'appréciation.

Concernant les contrats long terme, la fédération des ESH est favorable au maintien des options comptables : à l'avancement ou à l'achèvement.

La méthode à l'achèvement est parfois plus sécurisante pour les OLS car la promotion immobilière revête également un caractère social avec des prix bloqués et permet une meilleure gestion des problématiques relatives aux derniers lots à vendre.

Par ailleurs, les OLS établissent des contrats de location-accession agréés qui, même s'ils peuvent porter sur des immeubles identiques à ceux vendus en VEFA, ne constituent pas des contrats à long terme car ils n'ont pas la même nature juridique. L'accédant qui signe ce type de contrat n'est pas un acquéreur, et il va d'abord occuper le logement en contrepartie du paiement d'une redevance d'occupation à l'organisme d'HLM. En ce sens, durant la phase locative, l'OLS perçoit un loyer en 704 et lors de la liquidation de la location-accession (levée d'option), l'OLS constate la vente du logement en 701.

Questions 4 et 5 – Vente composite – notion de livrable et définition du prix

Le secteur du logement social est très peu concerné par la vente composite.

Cependant, la rédaction proposée n'est pas suffisamment précise et pourrait laisser place à interprétation et à une comptabilisation hétérogène du chiffre d'affaires pour une même catégorie d'activité : « vente à traiter de manière unique » ou « ventes distinctes » selon la rédaction du contrat.

Question 6 – Droits à réductions ou avantages en nature ultérieurs accordés lors d'une vente initiale

Le secteur du logement social n'est pas concerné.

Question 7 – Opérations faites pour le compte d'un tiers

La fédération des ESH est d'accord avec cette proposition. Cette rédaction répond bien aux pratiques des ESH en matière de mandats de gestion et de mandats de travaux en maîtrise d'ouvrage directe.

Question 8 – Impacts opérationnels

Le nouveau format du chiffre d'affaires pourrait entraîner :

- Une adaptation importante pour l'instruction comptable OLS qui bénéficie déjà d'un report au 1^{er} janvier 2026 pour la mise en œuvre du règlement n°2022-06 (réécriture des commentaires de comptes et des schémas spécifiques au secteur) ;
- L'atteinte de seuils en fonction de la taille de l'entreprise (fiscaux, réglementaires, prudeniels, etc.)
- Une lecture biaisée du chiffre d'affaires par rapport au cœur de métier,
- Une analyse disparate des indicateurs sectoriels ;
- Des pertes de financements publics ;
- Une réévaluation du risque financier (investisseurs, prêteurs, agences de notation...);
- Le reparamétrage de logiciels très coûteux pour le secteur (très peu d'éditeurs sur ce marché) ;
- La formation des comptables à financer ;
- Une distorsion des comptes sociaux par rapport aux comptes consolidés notamment en IFRS ;

Il y aura des conséquences sur le calcul :

- De l'autofinancement net HLM
- Du prorata de TVA et du coefficient d'assujettissement
- Des taxes sur le chiffre d'affaires

Question 9 – Autres observations

Tout d'abord, les délais devront être suffisamment longs pour mettre en application ce nouveau règlement car la refonte amenée par le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022 interviendrait en principe au 1^{er} janvier 2025 à l'échelle nationale et au 1^{er} janvier 2026 par dérogation pour les OLS.

Cette réforme entraîne des modifications majeures dans les pratiques comptables propres au secteur du logement social.

De plus, il faudrait apporter des clarifications concernant :

- La définition des soldes intermédiaires de gestion et la détermination de la capacité d'autofinancement par suite des actualisations relevant de la modernisation des états financiers ;
- L'impact du projet de règlement sur la distinction des dettes et des autres fonds propres ;

D'autre part, à date, l'administration fiscale n'a toujours pas communiqué sur le nouveau format de la liasse fiscale (millésime 2025).