

Le Directeur général
Réf : LG-CD.LR-2024-103

ANC
5 Place des Vins de France
75573 Paris Cedex 12

Paris le 31 octobre 2024

Objet : Consultation sur le projet de règlement relatif à la comptabilisation des produits des ventes de biens et de services 2024

Envoi par mail à : webmestre.anc@anc.gouv.fr

Madame, Monsieur,

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat a des adhérents Offices Publics de l'Habitat, mais également Sociétés d'Economie Mixte et sociétés de coordination. Nos adhérents sont donc des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM).

Le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et l'arrêté du 7 octobre 2015 (et ses annexes) homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée définissent le cadre comptable des organismes d'Hlm à comptabilité privée.

Des règlements ANC ont depuis 2015 modifié le règlement 2015-04, sans toutefois introduire de changements significatifs dans le compte de produits.

L'activité principale de nos adhérents consiste à faciliter le logement de personnes sous condition de ressources, que ce soit en location ou en accession à la propriété.

Des activités annexes peuvent être exercées si elles sont expressément autorisées par la réglementation (CCH, Code de Construction et de l'Habitation), comme l'aménagement, des prestations de service à caractère social, la location à des personnes morales, etc.

Question 1 - Définition du chiffre d'affaires

Article 521-3 nouveau du PCG (Définition du chiffre d'affaires)

Le chiffre d'affaires, figurant aux modèles de compte de résultat prévu par le présent règlement, correspond au produit :

- des ventes de biens,
- des ventes de services,
- des redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires.

Les cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles qui relèvent du modèle économique de l'entité, c'est-à-dire lorsque ces cessions font partie intégrante des ventes de biens concourant à l'activité de l'entité, sont comprises dans les ventes de biens.

Les locations mobilières et immobilières sont des prestations de services, aussi leurs produits sont compris dans les ventes de services, y compris pour les immeubles non affectés à des activités professionnelles.

a) Etes-vous favorable à cette définition du chiffre d'affaires ?

Si non, pouvez-vous préciser laquelle ou lesquelles des modifications apportées vous semble(nt) non justifiée(s) et motiver votre réponse ? Quelles propositions alternatives feriez-vous ?

b) Etes-vous favorable aux modifications du plan de comptes et du modèle de compte de résultat résultant de cette définition ?

Si non, pouvez-vous préciser laquelle ou lesquelles des modifications apportées vous semble(nt) non justifiée(s) et

motiver votre réponse ? Quelles propositions alternatives feriez-vous ?

c) Cette définition vous paraît-elle clairement énoncée ? Si non, quelles clarifications complémentaires proposez-vous ?

Il nous semble important d'apporter une définition du chiffre d'affaires dans le PCG en cohérence avec l'agrégat présenté en compte de résultat et les déclarations fiscales.

Dans votre projet, il n'est plus question de production ou de marchandises mais de ventes, qu'il s'agisse de biens matériels ou immatériels. La nouvelle définition est donc plus extensive et globalisante ayant pour effet de majorer les montants de chiffre d'affaires en comparaison avec la pratique actuelle.

Pour le secteur du logement social, qui dispose d'un plan de comptes spécifique, le chiffre d'affaires s'entend actuellement, comme dans les autres secteurs, comme le produit des activités, c'est-à-dire l'ensemble du compte 70. Il comprend :

- Les produits des ventes issues de l'accession sociale à la propriété. Ce sont des logements neufs qui sont construits et vendus par les adhérents. Les produits de ces ventes sont actuellement comptabilisés en compte 701 ;
- Les produits issus de la location des logements aux locataires :
 - Les récupérations de charges locatives (au titre du décret de 1982) : ce sont des charges de fluides/consommables, de gardiennage, qui figurent sur la quittance mensuelle adressée aux locataires. Dans le PCG, il s'agit du compte « 703 Vente de produits résiduels ». Ce montant est actuellement enregistré en compte « 703 Récupération des charges locatives » selon le plan de comptes spécifique HLM ;
 - Les montants quittancés au titre des loyers principaux. Il s'agit là de l'activité principale des bailleurs sociaux. Dans le PCG, il s'agit du compte « 704 Travaux » qui s'intitule dans le plan sectoriel « 704 Loyers » ;
- Les produits issus de l'activité de concessions d'aménagement ;
- Les prestations de service que les organismes peuvent proposer ;
- Les produits annexes

Dans la déclaration fiscale (IS et prorata TVA) les organismes HLM déclarent l'intégralité du compte 70. Néanmoins, dans la communication et lecture des comptes des organismes HLM, le chiffre d'affaires s'entend hors récupération de charges locatives inscrites au compte 703 (les HLM ne sont en effet qu'un intermédiaire pour facturer les consommables, les fluides type eau, gaz, électricité, les taxes...).

Nous avons donc formulé une proposition de reclassement (exclure les récupérations de charges locatives du chiffre d'affaires) que vous trouverez dans le présent courrier en b). Ces montants représentent de 20 à 30% du montant de la quittance selon le logement (le pourcentage peut varier selon la zone climatique, la fiscalité locale, ...).

Les organismes de logement social disposent d'autres produits et notamment la vente de patrimoine amorti ou non. Les contraintes financières sur lesquelles pèsent les bailleurs (réduction du loyer solidarité dite RLS, hausse de la taxe foncière, exposition aux taux d'intérêt, inflation etc.) ont contraint certains bailleurs (notamment ceux qui le peuvent) à vendre du patrimoine afin de générer des fonds propres pour, soit réaliser les travaux nécessaires dans le cadre de la mise en conformité avec la loi climat et résilience, soit pour maintenir une activité de production neuve.

Tous les logements, appartenant à un organisme Hlm, conventionnés ou non, quel que soit leur financement (prêts aidés, fonds propres...) sont soumis aux dispositions relatives à la vente Hlm prévues par les articles L443-7 et suivants du CCH.

Actuellement, le produit de ces ventes est enregistré en compte « 775 Produit de cessions d'éléments d'actifs », et la sortie du patrimoine de l'actif en compte « 675 Immobilisations corporelles cédées » reprenant les dotations aux amortissements si elles existent (compte 28).

Ces éléments sont enregistrés dans la partie « exceptionnel » du compte de résultat, selon le PCG 2014-03 et le règlement 2015-04 applicable aux HLM.

D'après notre compréhension du règlement 2022-06, ces éléments devraient être enregistrés en compte « 757 Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » ce qui n'appelle pas de commentaire particulier.

D'ailleurs, la comptabilisation en 757, donc un compte d'autres produits de gestion courante, est cohérente avec la dotation obligatoire des réserves issues de la vente HLM en compte 10685 (plus-value nette sur la vente du patrimoine locatif (5ème alinéa de l'article L443-13 du CCH).

Or, dans le projet de règlement proposé, la vente de patrimoine des bailleurs sociaux serait potentiellement, pour certains, intégrée au chiffre d'affaires ; en effet, vous précisez :

« Les locations mobilières et immobilières sont des prestations de services, aussi leurs produits sont compris dans les ventes de services y compris pour les immeubles non affectés à des activités professionnelles. »

IR3 – Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles

Sont inclus dans le chiffre d'affaires les produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles lorsque ces cessions relèvent du modèle économique de l'entité, c'est-à-dire lorsque ces cessions font partie intégrante des ventes de biens concourant à la performance de l'activité de l'entité. A ce titre, une entité qui a pour activité la location de biens et qui cède de manière systématique les immobilisations corporelles louées dans ce cadre inscrit le produit de cession de ces immobilisations en chiffre d'affaires. »

Cela signifie donc que vous incluriez la vente de logements sociaux et même celles de bâtiments administratifs dans le chiffre d'affaires s'ils « relèvent du modèle économique ». Nous préférons exclure la cession de patrimoine du chiffre d'affaires, qu'elle soit en bloc ou à l'unité.

En effet, la vente HLM n'est pas réalisée par tous les bailleurs (par choix de la gouvernance, par absence de marché pouvant engendrer des moins-values, par nécessité de conserver le patrimoine pour équilibrer l'autofinancement, ..) et peut faire l'objet d'irrégularités d'années en années. En effet, il s'agit d'un élément d'ajustement utilisé par les bailleurs sociaux pour faire face aux contraintes financières qu'ils subissent afin de maintenir de la capacité d'investissement.

Dans la mesure où les ventes ne sont pas systématiques chez tous les bailleurs sociaux, que les volumes entre deux bailleurs qui vendent du patrimoine peuvent être très différents compte tenu du marché (en zone tendue, un logement est vendu en moyenne 170 K€ contre seulement 80 K€ en zone détendue), l'inclusion dans le chiffre d'affaires serait de nature à gêner la lecture des comptes et empêcher la comparabilité entre les bailleurs sociaux concernant le cœur de métier (qui est la location de logements à destinataire de personnes à revenus modestes).

Cela pourrait même contribuer à masquer des difficultés financières sur l'activité courante et récurrente. Aussi, nous ne souhaitons pas que les ventes de patrimoine des bailleurs sociaux soient incluses dans le chiffre d'affaires d'autant qu'au-delà de créer des distorsions entre organismes, cela introduira des interprétations différentes selon les CAC et les organismes de contrôle externe quant à leur « inclusion dans le modèle économique » ou non. Plus globalement, comme déjà évoqué il n'y aura plus aucune comparabilité possible entre les bailleurs sociaux si les ventes sont incluses dans le chiffre d'affaires en tout ou partie.

<i>Dans le cas où le chiffre d'affaires comprend des produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles relevant du modèle économique de l'entité</i>	<i>Explication du modèle économique</i>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

« IR3 – Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires

Toutes les redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires sont prises en compte dans le chiffre d'affaires, qu'elles relèvent ou non d'une activité de l'entité exercée à titre principal ou accessoire. »

Les HLM sont moins concernés que d'autres entités par le produit des redevances sur marques, brevet et solutions informatiques. Le règlement 2023-05 de l'ANC au sujet des solutions informatiques vient d'entrer en vigueur. Si certains commercialisent des marques ou des progiciels, cela ne fait pas partie de leur modèle d'affaires.

Les produits de ces redevances sont inscrits en compte « 751 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires » dans le PCG actuel et à venir dans les autres produits de gestion courante. Cela nous convient et il ne nous semble pas opportun de le classer dans chiffre d'affaires s'agissant d'éléments annexes.

Dans le projet d'adaptation du règlement ANC 2015-04 au règlement 2022-06, les fédérations HLM proposent :

- De déplacer le compte « 703 Récupération de charges locatives » (utilisé à ce jour) au compte « 73 Récupération de charges locatives ». Ce compte n'est pas utilisé dans la version du PCG publiée dans le règlement 2022-06. L'avantage d'utiliser un compte de produit d'exploitation permet de poursuivre le suivi des charges récupérables dans le compte de charges poste par poste. Le secteur, les partenaires (CGLLS, Banque des Territoires) et l'Etat sont très attachés à ce suivi.
- De ne pas créer de compte « 703 Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles relevant du modèle économique de l'entité ».
- De maintenir le compte « 704 Loyers ». Nous nous interrogeons sur l'acception du mot « locations » dans le projet soumis : s'agit-il du loyer principal ou de tous les éléments qui figurent sur une quittance de loyer (loyers, charges, éléments divers type contribution aux économies d'énergie dite 3ème ligne de quittance,...) ? Nous comprenons qu'il s'agit de locations qui correspondent au modèle économique de l'entreprise (cas des bailleurs sociaux) et des locations hors modèle économique (location occasionnelle d'un entrepôt par exemple, ..).

Question 2 – Principe de comptabilisation des produits des ventes de bien ou de service à la délivrance du bien ou du service

Art. 522-2 (Principe général de comptabilisation)

Le produit des ventes de biens ou de services est comptabilisé en résultat, à la délivrance des biens et services objets d'un accord entre l'entité et le client pour le prix convenu entre les parties.

Pour l'application de la présente section, un accord entre l'entité et le client correspond à un contrat de vente entre l'entité et son client ou à un ensemble de contrats entre l'entité et son client relatifs à une même vente. Le bien ou le service (ou groupe de biens et/ou services) est prévu par l'accord soit de manière explicite, soit de manière implicite en raison de relations antérieures entre l'entité et le client ou en raison d'usages.

Le produit des ventes des contrats à long terme définis à l'article 523-1, est reconnu selon les règles spécifiques définies aux articles 523-2 à 523-8.

Art. 522-3 (définition et principe de délivrance)

La délivrance d'un bien ou d'un service est le transfert du bien ou du service en la jouissance et la possession par le client. Elle intervient dès lors que rien ne s'oppose plus du fait de l'entité, à ce que le client dispose librement du bien ou du service.

Elle s'apprécie en fonction des conditions prévues par l'accord et de la nature des biens et services vendus.

Dans le cas d'un accord portant sur plusieurs biens et/ou services, la délivrance s'apprécie pour chaque livrable défini et identifié en application de l'article 522-11.

a) Le principe de comptabilisation vous paraît-il clairement énoncé ? Si non, quelle amélioration proposez-vous et pour quelle raison ?

Les HLM sont peu concernés par des prestations composites.

b) Les règles spécifiques de comptabilisation pour les contrats à long terme sont maintenues inchangées. Pensez-vous nécessaire d'y apporter ultérieurement des clarifications ? Si oui, lesquelles ?

Le PSLA est exclu des contrats long terme. Nous comprenons qu'il sera possible de comptabiliser à l'avancement ou à l'achèvement.

Question 3 – Fait générateur : comptabilisation au fur et à mesure de la délivrance

a) Pour comptabiliser les produits correspondants à des ventes non ponctuelles, notamment des prestations de services, la valeur du bien ou du service délivré vous paraît-il l'indicateur pertinent pour reconnaître le prix au fur et à mesure de la délivrance ?

b) Les indicateurs proposés pour estimer cette valeur vous semblent-ils utiles, suffisants ?

c) Ces modalités de comptabilisation sont-elles susceptibles de modifier le rythme de reconnaissance actuel des produits de vos ventes ? En particulier, la comptabilisation linéaire du produit prévue obligatoirement par le texte pour les prestations de services délivrées de manière continue et pour une valeur de service délivré constante change-t-elle votre pratique ?

Questions sans impact notable pour nos adhérents.

Question 4 – Vente composite : notion de livrable

a) La définition de livrable introduite est-elle claire et vous semble-t-elle utile pour guider la comptabilisation des produits dans des accords de vente composite ?

b) Si non, expliquez pourquoi et quelles seraient vos suggestions alternatives ?

Questions sans impact notable pour nos adhérents.

Question 5 – Vente composite : Définition du prix

Le projet de règlement définit le prix à considérer pour chaque livrable identifié selon une approche nouvelle, en particulier s'agissant de la réallocation du ou des prix négociés dans un accord global.

Etes-vous d'accord avec ces propositions ? Si non, quelles améliorations pourraient être proposées ?

Questions sans impact notable pour nos adhérents.

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

Etes-vous d'accord avec leur comptabilisation par voie de produit constaté d'avance ? Si non, expliquez pourquoi ?

Art. 621-11 (Opérations faites pour le compte de tiers)

1. Lorsque l'entité agit pour le compte d'un tiers, les modalités de comptabilisation du produit de la vente de sa prestation diffèrent selon que l'entité (le représentant) agit en son propre nom ou bien au nom du tiers représenté.

Le produit correspondant est comptabilisé à la délivrance de la prestation de représentant prévue par l'accord conclu avec le tiers représenté, conformément à l'article 522-2.

2. Lorsque l'entité agit dans la limite de ses pouvoirs au nom et pour le compte du tiers représenté, ce dernier étant seul tenu de l'engagement ainsi contracté en vertu de l'alinéa 1 de l'article 1154 du code civil, les opérations réalisées par l'entité sont comptabilisées dans les comptes de tiers 467 - « Divers comptes débiteurs et produits à recevoir » ou 468 « Divers comptes créditeurs et charges à payer ». Les opérations réalisées par un mandataire, défini à l'article 1984 du code civil, relèvent du présent 2.

Seule la rémunération de l'entité pour son rôle de représentant est comptabilisée en produit. Cette rémunération est enregistrée lorsque la prestation de représentant est délivrée conformément à l'article 522-2.

3. Lorsque l'entité agit pour le compte du tiers représenté mais contracte en son propre nom et est engagé à l'égard du cocontractant en vertu de l'alinéa 2 de l'article 1154 du code civil, les opérations réalisées sont inscrites selon leur nature dans les comptes de charges et de produits de l'entité. Les opérations d'un commissionnaire au sens des articles L132-1 et L132-2 du code de commerce relèvent du présent 3.

La responsabilité de l'entité relative à la bonne exécution des obligations du contrat conclu par son intermédiaire entre le tiers qu'elle représente et le cocontractant est sans influence sur la date de prise en compte du produit des ventes.

Question 7 – Opérations faites pour le compte de tiers

L'article 621-11 du PCG est réécrit sans modification au fond des principes actuels basés sur les définitions juridiques du code civil et code du commerce des contrats de représentation.

Etes-vous d'accord avec cette proposition ? Si non, quelles sont les améliorations à apporter ?

Oui, nous n'avons pas de remarque.

Question 8 – Impacts opérationnels

a) Anticipez-vous des changements du point de vue opérationnel en lien avec le projet de texte, par exemple dans vos modèles de contrat ou votre système d'information ?

Pour nos adhérents, les changements les plus importants seraient :

- Le reclassement des loyers (comptabilisés en actuellement en 704) en locations (en 708) ;
- Le reclassement des produits annexes ;
- La nouvelle comptabilisation des cessions d'actifs.

Toute la chaîne du quittance serait impactée.

b) Dans quelle proportion les dispositions du projet conduirait-elle à modifier le montant de votre chiffre d'affaires actuel ?

*Les règles prévues par le projet de règlement peuvent avoir d'autres impacts (d'ordre social, fiscal, etc).
Sur quel point particulier souhaitez-vous attirer l'attention de l'ANC*

Oui, des impacts seraient importants pour la CVAE, la déclaration à l'IS, le calcul du ratio d'autofinancement net HLM défini par arrêté, les accords d'intéressement.

Question 9 – Autres observations

Avez-vous d'autres commentaires sur le projet de règlement ?

Dans un contexte où le nombre d'éditeurs d'outils adaptés aux HLM est limité, où les directions financières sont sous pression, les paramétrages seraient à revoir pour tous les OLS, l'année suivant les adaptations inhérentes à la transposition pour les HLM du Règlement 2022-06. Or le nombre de prestataires est limité. Il est impératif que le nouveau règlement, s'il est adopté, paraisse au moins un an avant l'ouverture de l'exercice comptable auquel il s'applique.

Nous tenons à souligner que le fait de proposer un règlement à quelques mois de la date d'application du règlement 2022-06 crée de la confusion au sein des Directions Financières. Il eut été préférable d'effectuer cette consultation avant l'adoption du règlement 2022-06.

Si ce projet se concrétise, cela signifie :

- Un délai opérationnel pour décliner le règlement sur le chiffre d'affaires dans le règlement sectoriel des organismes de logement social ;
- La publication d'arrêtés pour décliner la norme adoptée dans les ratios prudentiels du secteur ;
- La nécessité de prévoir des retraitements pour pouvoir continuer à globaliser de façon pertinente les comptes des organismes HLM, au niveau des Fédérations HLM, mais également de la DHUP, de l'ANCOLS, etc. Les implications de ce règlement, comme déjà évoqué, poseraient en l'état des difficultés majeures de comparabilité entre bailleurs sociaux.

Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour échanger si besoin.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Laurent Goyard
Directeur Général

