



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



AUTORITÉ
DES NORMES COMPTABLES

RÈGLEMENT
N° 2015-04 du 4 juin 2015
Relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Version avec commentaires infra-réglementaires
Version en vigueur au 1^{er} janvier 2024

Le présent document comporte **deux niveaux** de textes :

- d'une part les dispositions réglementaires à portée obligatoires déclinées en articles, issus du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015. Ces éléments à portée réglementaire sont identifiables par leur couleur noire.
- d'autre part, ces articles sont complétés de dispositions non réglementaires, sous forme de **commentaires typographiquement identifiables par leur couleur bleue**.

Ces dispositions infra-réglementaires sont classées selon les cinq catégories suivantes :

- commentaires contextuels (IR1) qui présentent le contexte et les motifs ayant prévalu à l'élaboration de la norme ;
- commentaires relatifs au champ d'application d'un article (IR2) pour indiquer si un type de transaction est concerné par un article ou pas ;
- commentaires relatifs aux modalités de mise en œuvre d'un article (IR3) ;
- commentaires illustratifs (IR4) : il s'agit d'exemples ;
- recommandations relatives aux schémas d'écriture (IR5) : il s'agit de préciser le fonctionnement des comptes.

Le règlement n° 2015-04 fixe le cadre comptable applicable aux organismes de logement social en indiquant que :

- les dispositions du Plan comptable général, définies par le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables, 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.

CHAPITRE 1 – PRINCIPE GENERAL ET CHAMP D’APPLICATION	3
CHAPITRE 2 – LES OPERATIONS AFFECTANT LE BILAN DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL ...	4
Section 1 – L’actif	4
Section 2 – Le passif.....	10
CHAPITRE 3 – LES OPERATIONS AFFECTANT LE COMPTE DE RESULTAT DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL.....	14
CHAPITRE 4 - LES OPERATIONS DE FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES.....	18
CHAPITRE 5 – LE PLAN DE COMPTES	22
CHAPITRE 6 – LES ETATS DE SYNTHESE.....	25
Section 1 – Le bilan et le compte de résultat	25
Section 2 – L’annexe.....	30
CHAPITRE 7 – LES COMPTES ANNUELS DES SOCIETES D’ECONOMIE MIXTE AGREEES	31
Section 1 – L’activité agréée.....	31
Section 2 – La nomenclature des comptes.....	35
Section 3 – Les modèles des états de synthèse	35
CHAPITRE 8 – LES OPERATIONS REALISEES AU MOYEN D’UN BAIL REEL SOLIDAIRE PAR LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL AGREES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE	40
Section 1 – Champ d’application	44
Section 2 – Règles de comptabilisation	45
Section 3 – Engagements financiers et informations relatives à l’affectation du résultat de l’activité d’organisme de foncier solidaire	47
ANNEXES	49
<i>ANNEXE 1 : Schémas d’écritures d’une opération de location-accession.....</i>	<i>49</i>
<i>ANNEXE 2 : Détermination des composants des immeubles de logement social.....</i>	<i>56</i>
<i>ANNEXE 3 : Dépenses d’entretien, d’amélioration et de maintien du potentiel du patrimoine... 58</i>	<i>58</i>
<i>ANNEXE 4 : Analyse des dépenses d’entretien, d’amélioration et de maintien du potentiel du patrimoine conformément à l’arbre de décision</i>	<i>59</i>

Chapitre 1 – Principe général et champ d'application

Article 111-1 – Principe général

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de logement social appliquent les dispositions du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, relatif au plan comptable général.

Article 111-2 – Champ d'application

Les organismes de logement social mentionnés à l'article précédent s'entendent :

- des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;
- les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4.

[...] ».

Art. L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par l'autorité administrative en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Par dérogation aux deux premiers alinéas, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux liées par une convention d'utilité sociale à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové bénéficient de l'agrément pour exercer leur activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Les sociétés d'économie mixte bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

Elles peuvent, à titre subsidiaire, construire, acquérir et gérer des résidences universitaires dans les conditions définies à l'article L. 631-12.

Elles peuvent également réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation destinés aux fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

L'article L. 411-9 leur est applicable [Dispositions résultant de la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social dans les conditions prévues aux articles L. 342-1 à L. 342-17. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable. Leurs activités d'intérêt général mentionnées au quatrième alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte ».

Chapitre 2 – Les opérations affectant le bilan des organismes de logement social

Section 1 – L'actif

Article 121-1 – Acquisition de l'usufruit

Les sommes versées pour l'acquisition de l'usufruit des logements dans le cadre d'une convention d'usufruit sont enregistrées en immobilisations incorporelles.

(IR1) Convention d'usufruit

Art. L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation :

« 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 du code de la construction et de l'habitation :

« I. – La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire 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-propiétaire.

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.

(IR3) 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 (extraits) : *« 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 vendus. 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.

Article 121-2 – Opérations de location accession

Les opérations de location accession définies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété sont comptabilisées comme suit :

- Le coût de production des immeubles en location-accession est enregistré dans des comptes de stocks ;
- La quote-part de la redevance de location-accession imputable sur le prix de vente lors de la levée d'option est inscrite, pendant la durée de la location, à un sous-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 ;
- La quote-part de la redevance de location-accession non imputable sur le prix de vente lors de la levée d'option est inscrite, pendant la durée de la location, à un compte de produits « Loyers des logements en location-accession » ;
- En cas de non-levée d'option en fin de contrat ou en cas de résiliation, la valeur de l'immeuble inscrite en stocks est inscrite dans un compte d'immobilisations corporelles si l'immeuble est définitivement affecté au parc locatif.

(IR1) Opération 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 acquises » de la redevance lui est restitué. La part des redevances correspondant au droit d'usage du logement reste acquise au vendeur.

(IR3) Comptabilisation des opérations de location accession

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 ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

(IR5) Schémas d'écritures

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

Comptabilisation par composants

(IR3) Comptabilisation par composants

1/ 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 (Centre scientifique et technique du bâtiment) en 2004 et importance de ces éléments dans le coût global ;
- fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

L'application de ces critères a conduit à retenir un nombre minimum de composants correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés pour les immeubles comptabilisés à l'actif, lors de la première application au 1^{er} janvier 2005 et aux opérations nouvelles mises en service après cette date.

Selon l'état et la situation des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions de comptabilisation peut varier. Les organismes peuvent en cas de besoin identifier de nouveaux composants.

Les opérations nouvelles peuvent être décomposées soit selon le coût réel historique sur la base des marchés des travaux, soit en appliquant au coût global, les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs, établis par le CSTB.

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.

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

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

- 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 pour justifier la comptabilisation des provisions pour gros entretien 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.

3/ 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.

4/ 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.

Article 121-3 – Les créances

A la clôture, les créances détenues sur les locataires sont évaluées selon les dispositions de l'article R.423-1-5 du code de la construction et de l'habitation.

Art. R. 423-1-5 du code la construction et de l'habitation :

« 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 ».

(IR3) 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.

- *Créances visées par l'article R. 423-1-5 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 R. 423-1-5 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.*
- *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 ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

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 événements (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

Article 122-1 – Les dotations des offices publics de l'habitat

Les versements et apports effectués à titre définitif et gratuit par les collectivités locales, l'Etat, des organismes publics ou toute autre personne morale ou physique, en début et en cours d'activité de l'entité sont inscrits dans des comptes de dotations lorsque leur caractère d'apport est irrévocable.

L'irrévocabilité est présumée lorsque le caractère d'apport est précisé de manière formelle par l'acte d'attribution.

Article 122-2 – Les dotations des fondations d'habitation à loyer modéré

Les biens, droits et ressources, affectés irrévocablement par le ou les donateurs à la création de la fondation, les legs et donations complémentaires affectés de manière irrévocable et définitive à la fondation 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.

(IR1) 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.

Article 122-3 – Les réserves

Les sommes portées en réserves en application de l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation sont inscrites dans un sous-compte spécial du compte 106 « Autres réserves ».

Art. L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation :

Al. 1 : « *En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier, y compris les logements, 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. 5 : « *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* ».

(IR3) Comptabilisation des réserves

La part des sommes perçues lors de la cession des éléments du patrimoine immobilier qui est portée en réserves en application de l'alinéa 5 de l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation est inscrite dans un sous-compte spécial du compte 106 « Autres réserves » (compte 10685). Ce compte ne peut être débiteur.

Article 122-4 – Les provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions.

(IR1) Les provisions pour gros entretien ou grandes révisions

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 N° 2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence (§4-2) :

« La comptabilisation de provision pour grosses réparations concernant les dépenses relevant de la seconde catégorie [i.e. les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions] est obligatoire pour toutes les entreprises à compter du 1^{er} janvier 2003 et maintenue après le 1^{er} janvier 2005, sauf si l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants ».

Les organismes de logement social ont donc eu le choix pour comptabiliser leurs dépenses d'entretien entre les deux méthodes.

Pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

L'obligation d'entretien peut résulter de la loi, de règlements ou être implicite du fait de pratiques constantes de l'entité en la matière.

(IR3) Conditions pour comptabiliser des provisions pour gros entretien ou grandes révisions

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 (PSP) (art. L.411-9 du code de la construction et de l'habitation ¹). 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.

¹ Art. L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation : « 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 ».

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.

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.

(IR3) 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) entraîne 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.

(IR3) 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 ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général) 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 3 – Les opérations affectant le compte de résultat des organismes de logement social

Article 131-1 – Les intérêts compensateurs

Les entités bénéficiaires des prêts visés aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs et des prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, sont autorisées à constater les intérêts compensateurs en charges à répartir sur plusieurs exercices.

Les intérêts compensateurs correspondent à la somme que l'établissement prêteur est en droit de réclamer aux entités en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce 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.

Art. L. 431-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« 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 ».

(IR3) Comptabilisation des intérêts compensateurs.

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 code de la construction et de l'habitation aux prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer.

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

« Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de... EUR comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 " Charges différées intérêts compensateurs " pour un montant de... EUR. En effet, l'article L. 431-1-1 du code de la construction et de l'habitation autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation 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 code de la construction et de l'habitation.

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 ».

Article 131-2 – Les frais de garantie de la Caisse de garantie du logement locatif social

Les frais et commissions perçus par la Caisse de garantie du logement locatif social en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'un emprunt sont assimilés à des frais d'émission d'emprunt. Ils sont comptabilisés conformément aux modalités de comptabilisation des frais d'émission d'emprunt retenues par l'entité en application de l'article 212-11 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

(IR3) 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 Locatifs à Usage Social, PLAI : Prêts Locatifs Aidés d'Intégration, 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 règlementés 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 ANC 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.*

Article 131-3 – Crédit d'impôt en faveur des investissements des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent des investissements dans les logements neufs en outre-mer

Le crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du code général des impôts dont bénéficie une entité est assimilé à une subvention d'investissement. Il est comptabilisé conformément aux modalités de comptabilisation des subventions d'investissement inscrites dans les capitaux propres prévues à l'article 312-1 du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

(IR1) Contexte

L'article 244 quater X du code général des impôts (CGI) prévoit, sur option, un crédit d'impôt en faveur des investissements réalisés par des organismes de logement social dans des immeubles de logement social situés dans un département d'outre-mer.

Sont concernés les organismes suivants :

- les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ;*
- les sociétés d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer ;*
- les organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement mentionnés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.*

L'investissement peut prendre plusieurs formes : acquisition ou construction de logements neufs ; prise en crédit-bail de logements neufs ; acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation ; travaux de rénovation ou de réhabilitation.

Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné au respect de conditions notamment :

- investissement par les organismes de logement social précités dans des biens uniquement destinés au logement social situés dans les départements d'outre-mer : les logements doivent être donnés en location par l'organisme à des personnes physiques en faisant leur résidence principale, dans le respect de plafonds de ressources et de loyers contraints ;*
- le respect de plafonds de ressources des locataires et de loyers contraints : la location se fait sous conditions de ressources, faibles, et dans le respect de plafonds de loyers fixés par décret ;*
- durée minimale de location : les logements doivent être donnés en location par l'entité dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition, si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à 5 ans ;*
- les logements doivent être financés a minima à 5% par subvention publique ou bénéficiaire de prêts conventionnés.*

Le crédit d'impôt est assis sur le prix de revient des logements, minorés, d'une part des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues.

Il est accordé en principe au titre de l'année d'acquisition des logements.

En cas de construction d'immeuble, il est accordé à hauteur de 50 % du montant prévisionnel du prix de revient au titre de l'année d'achèvement des fondations et 25 % au titre de l'année de mise hors d'eau. Le solde, calculé sur le prix de revient définitif, est accordé au titre de l'année de livraison de l'immeuble.

Le régime fiscal de l'organisme (imposition à l'impôt sur les sociétés ou exonération) est sans effet sur l'application du crédit d'impôt. Le crédit d'impôt est attribué sous l'une des trois formes suivantes :

- imputation sur le montant de l'impôt exigible lors de la liquidation de l'impôt ;*
- restitution de l'excédent si le crédit d'impôt excède en montant l'impôt exigible ;*
- versement à la date limite de liquidation de l'impôt pour les organismes non imposés.*

Le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise par l'administration fiscale :

- *en cas de non-respect des conditions de son octroi, et en particulier la mise en location pour une durée minimale de cinq ans à compter de la mise à disposition du bien ;*
- *lorsque l'organisme cède les logements avant l'expiration de cette période de cinq ans ;*
- *dans le cas d'un investissement portant sur la construction d'un immeuble ou l'acquisition d'un immeuble à construire, lorsque l'immeuble n'est pas achevé dans les deux ans suivant la date à laquelle les fondations sont achevées.*

(IR3) Comptabilisation du crédit d'impôt

Le traitement comptable est identique à celui prévu pour les subventions d'investissement inscrites en capitaux propres, prévu à l'article 312-1 du plan comptable général. Ainsi, le profit résultant de ce crédit d'impôt peut être échelonné sur plusieurs exercices de la même façon.

- *Comptabilisation à la date du fait générateur du crédit d'impôt*

A la date d'obtention du crédit d'impôt, l'entité constate ce dernier pour son montant total en capitaux propres dans le sous-compte ad hoc de la rubrique « Subventions », dont la dénomination est adaptée en conséquence (« 13 Subventions d'investissement et assimilées »), créé à cet effet (« Etat – crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer ») :

- *soit dans le compte adapté « 131 Subventions d'équipement et assimilées » (qui enregistre en principe les subventions destinées à acquérir ou produire des valeurs immobilisées) pour financer l'acquisition d'un bien amortissable. Ainsi, ce compte correspond au cas d'acquisition ou de construction de logements neufs ou à celui de l'acquisition de logements de plus de 20 ans pour faire des travaux de réhabilitation ;*
- *soit au compte adapté « 1382 Autre subventions d'investissement et assimilées ». Ce compte est en principe applicable aux subventions d'investissement dont bénéficie une entité pour financer des activités à long terme (article 941-13 du PCG) et est ventilé à l'identique du compte 131. Ce compte correspondra au cas où le crédit d'impôt est destiné à financer des activités à long terme dans le cas d'immeuble pris en crédit-bail.*

La comptabilisation se fera par le débit du compte 441 « Etat et autres collectivités publiques » (art. 944-44 du PCG) ou d'un compte financier par le crédit du compte 131 ou 138.

- *Modalités d'étalement*

Les modalités d'étalement sont identiques à celles de la subvention (comptes adaptés, durée d'amortissement de l'immeuble).

Si l'entité finance par le crédit d'impôt l'acquisition d'un bien amortissable, la reprise du crédit d'impôt s'effectue sur la même durée et au même rythme que l'amortissement de la valeur de l'immobilisation acquise ou créée, comme pour une subvention (art. 312-1 du PCG). La reprise du crédit d'impôt qui finance une immobilisation non amortissable est étalée sur le nombre d'années pendant lequel l'immobilisation est inaliénable aux termes du contrat. A défaut de clause d'inaliénabilité, le montant de la reprise de chaque exercice est égal au dixième du montant du crédit d'impôt.

Comme pour les subventions (article 947-77 du PCG), les quotes-parts de crédit d'impôt rapportées au résultat sont débitées au compte 139, dont l'intitulé est adapté « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat et assimilées », dans la subdivision prévue à cet effet, par le crédit du compte spécifique 7772 « Quote-part de crédit d'impôt virée au résultat de l'exercice ».

Les comptes 131 (ou 138) et 139 sont soldés l'un par l'autre lorsque, pour le même crédit d'impôt, le crédit du premier est égal au débit du deuxième (article 941-13 du PCG). Seul figure au bilan le montant net de la subvention non encore inscrite au compte de résultat.

En cas de reprise du crédit d'impôt par l'administration fiscale du fait du non-respect par l'entité de conditions fixées par la loi, le crédit d'impôt restitué constituera une charge de l'exercice au cours duquel le reversement intervient.

Chapitre 4 - Les opérations de fusions et opérations assimilées

Article 141-1 – Principe

Sous réserve des adaptations prévues par les articles 141-2 et 141-3, les opérations de fusion et assimilées sont comptabilisées conformément aux dispositions du titre VII du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

Art. L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation :

« I. - Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de même catégorie. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société d'habitations à loyer modéré, ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an.

De la même manière, une société d'habitations à loyer modéré peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à une ou plusieurs sociétés d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1.

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.

La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent.

II.-Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.

III.-Une société d'habitations à loyer modéré dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1.

Une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an.

IV. - Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

V.-En cas de fusion de deux sociétés d'habitations à loyer modéré n'ayant pas la même compétence géographique, la compétence géographique de la société absorbante est, après la fusion, l'addition des compétences géographiques des deux sociétés ayant fusionné.

VI.-Toute fusion réalisée en application du présent article, de l'article L. 421-7 du présent code ou de l'article L. 236-1 du code de commerce entre des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code donne lieu à une information des locataires des organismes concernés.

VII.-En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. A défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'Etat dans le département ».

Art. L. 422-11 du code de la construction et de l'habitation :

« 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.

Lorsqu'il s'agit d'une société anonyme coopérative, le remboursement du capital porte sur la part du capital effectivement versée ».

Art. L. 422-11-1 du code de la construction et de l'habitation :

« La dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré consécutive à sa fusion avec absorption avec une société ne bénéficiant pas de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5 ou avec une société d'économie mixte non agréée en application de l'article L. 481-1 et ne réalisant pas exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 du présent code est soumise à l'accord du ministre chargé du logement, pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. En cas de dissolution et par dérogation à l'article L. 236-3 du code de commerce, les réserves, le report à nouveau et les résultats non affectés de la société d'habitations à loyer modéré sont attribués à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, sous réserve de l'approbation donnée par le ministre chargé du logement ».

Art. L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation :

« 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 ».

Article 141-2 – Fusions et opérations assimilées des sociétés anonymes d’habitation à loyer modéré et des sociétés d’économie mixte agréées : Evaluation des apports à la valeur comptable

Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d’effet de l’opération et ce, quelle que soit la situation de contrôle avant et après l’opération et le sens de l’opération.

(IR1) Evaluation des apports

En application de l’article L 411-2-1 du code de la construction et de l’habitation, 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.

Article 141-3 – Traitement du boni de fusion

Le boni est comptabilisé dans le résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats distribuables 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.

Pour le calcul des résultats distribuables, il convient de tenir compte des limitations à la distribution de bénéfices de la société absorbée prévues par le code de la construction et de l’habitation.

(IR3) Traitement du boni

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.

(IR3) Valeur des titres reçus en échange par les actionnaires de la société absorbée.

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 5 – Le plan de comptes

Article 151-1 – Dispositions générales

Sous réserve des adaptations qui suivent, le plan de comptes applicables aux organismes de logement social est défini par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

Article 151-2 – La nomenclature spécifique

Le plan de comptes des organismes de logement social est adapté selon le modèle suivant :

10	Dotations, capital et réserves
102	Dotations (OPH et Fondations HLM)
103	Autres fonds propres – Autres compléments de dotation et dons et legs en capital
106	Réserves
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement
10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
1068	Autres réserves
10685	Réserves sur cessions immobilières
106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
10688	Réserves diverses
106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
11	Report à nouveau
110	Report à nouveau (solde créditeur)
11011	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
119	Report à nouveau (solde débiteur)
11911	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
12	Résultat de l'exercice
120	Résultat de l'exercice (bénéfice)
12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
129	Résultat de l'exercice (perte)
12911	Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
13	Subventions d'investissement et assimilées
131	Subventions d'équipement et assimilées
13111	<i>Etat - Subvention d'équipement</i>
13112	<i>Etat - Crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer</i>
138	Autres subventions d'investissement et assimilées (même ventilation que celle du compte 131)
139	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat et assimilées
13911	Etat
139111	<i>Etat - Subvention d'équipement</i>
139112	<i>Etat - Crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer</i>
1398	Autres subventions d'investissement et assimilées (même ventilation que celle du compte 131)
16	Emprunts et dettes assimilées
162	Participation des employeurs à l'effort de construction
21	Immobilisations corporelles
2113	Terrains loués
21311	Immeubles de rapport
2134	Travaux d'amélioration (en extinction)
2138	Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
2154	Matériel et outillage
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation
221	Immeubles en location-vente

222	Immeubles reçus en affectation
223	Immeubles en location-attribution
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants
23	Immobilisations en cours
235	Part investissement PPP
27	Autres immobilisations financières
278	Prêts pour accession
28	Amortissements des immobilisations
281311	Immeubles de rapport
28134	Travaux d'amélioration (en extinction)
28138	Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
28154	Matériel et outillage
282	Amortissements des immeubles reçus en affectation
29	Dépréciations des immobilisations
291	Dépréciation des immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 21)
292	Dépréciations des immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation
2921	Immeubles en location-vente
2922	Immeubles reçus en affectation
2923	Immeubles en location-attribution
31	Terrains à aménager
32	Approvisionnements
33	Immeubles en cours
331	Lotissements et terrains en cours d'aménagement
332	Opérations groupées, constructions neuves
333	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
334	Construction de maisons individuelles
337	Divers
339	Sorties partielles immeubles en cours
35	Immeubles achevés
351	Lotissements et terrains aménagés
352	Opérations groupées, constructions neuves
353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
354	Construction de maisons individuelles
357	Autres travaux achevés
358	Logements temporairement loués
359	Coût des lots achevés sortis du stock (compte créditeur)
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication
40	Fournisseurs et comptes rattachés
402	Fournisseurs de stocks immobiliers
41	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés
412	Créances sur acquéreurs
414	Clients – Autres activités
415	Créances sur emprunteurs et locataires –acquéreurs/attributaires et organismes payeurs d'APL
45	Groupe et associés
454	Sociétés civiles immobilières ou sociétés civiles coopératives de construction
46	Débiteurs divers et créditeurs divers
461	Opérations pour le compte de tiers
48	Comptes de régularisation
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices
4813	Charges différées - Intérêts compensateurs

49	Dépréciations des comptes de tiers
491	Dépréciations des comptes de locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés
60	Achats
601	Achats de terrains
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication
608	Frais annexes de construction
61	Services extérieurs
612	Redevances de crédit-bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation
68	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions
686	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions – Charges financières
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs.
70	Produits des activités
701	Ventes d'immeubles
703	Récupération des charges locatives
704	Loyers
75	Autres produits de gestion courante
754	Remboursements de frais de liquidation de dossiers
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice
7771	<i>Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice</i>
7772	<i>Quote-part du crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer virée au résultat de l'exercice</i>
78	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions – produits de l'exploitation

(IR3) 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 code de la construction et de l'habitation, le plan de comptes détaillé des sociétés d'habitation à loyer modéré et des offices publics de l'habitat est fixé par des instructions homologuées par arrêté interministériel, après avis de l'Autorité des normes comptables.

Chapitre 6 – Les états de synthèse

Section 1 – Le bilan et le compte de résultat

Article 161-1 – Tableau des soldes intermédiaires de gestion

Les entités choisissant de présenter les informations en Annexe selon le système développé sont autorisées à prendre en compte les charges financières liées aux emprunts spécifiquement affectés au financement des immobilisations et des stocks dans le calcul de la marge opérationnelle.

(IR3) Tableau des soldes intermédiaires de gestion

Le modèle normalisé des soldes intermédiaires de gestion défini à l'article 842-1 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
<p>701 Ventes d'immeubles</p> <p>7063 Produits des activités de promotion</p> <p>7612 Revenus des parts en S.C.I. de vente</p> <p>72232 Transfert d'éléments de stock en immo.</p> <p>7047 Loyers des logements en location-accession et invendus</p>	<p>601 Achats de terrains</p> <p>607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication</p> <p>6031 Variation de stocks : terrains</p> <p>6037 Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication</p> <p>605-608 Frais liés à la prod. de stocks immo.</p> <p>661 ..4 Intérêts sur opérations accession - Financement de stocks immobiliers</p> <p>7133 Travaux en cours (signe inversé)</p> <p>7135 Immeubles achevés (signe inversé)</p>			
Total	Total	MARGE SUR ACCESSION		
<p>7062-7066-70672 Activité de prêteur</p> <p>76241-76242 Produits financiers- prêts accession</p>	<p>661..5 Intérêts sur opérations d'accession - emprunts consolidés (gestion de prêts)</p>			
Total	Total	MARGE SUR PRETS		
<p>7041 Loyers des logements non conventionnés</p> <p>7043 Loyers des logements conventionnés</p> <p>704 (sauf 7041-7043-7047) Autres loyers</p>	<p>6127 Loyer des baux à long terme</p> <p>68111 partiel-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)-681124 (sauf 68112415 et 6811245) Dotations amort. imm. locatives</p>			
<p>7222 Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)</p> <p>741-742 Bonifications et primes</p> <p>743 Subventions d'exploitation diverses</p> <p>777 Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice</p>	<p>661..2.1, 2.21, 2.22 Intérêts sur op. locatives</p> <p>661..2.3 Intérêts compensateurs</p> <p>6863 Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs</p> <p>6872 Dotations aux provisions réglementées</p>			

<p>7872 Reprises sur provisions règlementées</p> <p>78726 Repr. sur prov. spéciale de réévaluation</p> <p>7963 Transfert de charges - intérêts compensateurs</p> <p>703 Récupération des charges locatives</p>		<p>6... Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)</p>				
Total		Total		MARGE SUR LOCATIF		
<p>7221 Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)</p> <p>721-7223 sauf 72232 Autres productions imm.</p> <p>7064-7065-70671 Autres prest. de services</p> <p>7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M.</p> <p>Autres 708 Autres</p>						
Total				PRODUCTIONS DIVERSES		
				MARGE BRUTE TOTALE		
		<p>Consommations de l'exercice en prov. de tiers</p> <p>602 Ach. stockés, autres approvisionnements</p> <p>6032 Variation des stocks des autres approvisionnements</p> <p>606 Ach. non stockés matières et fournitures</p> <p>611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)</p> <p>6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs</p> <p>6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs</p> <p>6155-6156-6158 Autres travaux d'entretien</p> <p>6122-6125 Crédit-bail</p> <p>616 Primes d'assurances</p> <p>621 Personnel extérieur à la société</p>				

		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)				

Article 161-2 – Activités relevant du service d'intérêt économique général

Les organismes d'habitations à loyer modéré présentent séparément au passif du bilan le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation :

« [...] »

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/ UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme :

- la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, jusqu'au 1er janvier 2020, les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;

- la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

- la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa du présent article tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements. A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ;

- l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;

- les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées.

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

Les organismes mentionnés au présent article tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités.

Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5 ».

Section 2 – L'annexe

Article 162-1 – Informations complémentaires dans l'annexe des comptes annuels

Les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent utiliser les modèles de tableaux d'affectation des résultats définis par le Ministère en charge du logement pour fournir, dans l'annexe, des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 7 – Les comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées

Section 1 – L'activité agréée

Article 171-1 – Dispositions générales

Les sociétés d'économie mixte agréées enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte dont les modalités d'utilisation sont fixées par l'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation.

Art. L 481-8 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.

Ces sociétés d'économie mixte peuvent accorder des avances et des prêts financées par des ressources de l'activité agréée dans les conditions prévues aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ».

En application de l'article Annexe à l'article R. 422-1 du code de la construction et de l'habitation relatif aux statuts types 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 ».

(IR3) Résultat de l'activité agréée

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

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.

Article 171-2 – Etablissement d'un compte de résultat et d'un bilan faisant apparaître le résultat de l'activité agréée

Le compte de résultat fait apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée.

La ventilation des postes de résultat par section peut être effectuée soit par la création de comptes spécifiques à chaque section dans le plan de comptes de comptabilité générale, soit au moyen d'informations issues de la comptabilité analytique.

Les comptes de produits et de charges communs aux différentes activités sont ventilés entre l'activité agréée et les autres activités au moyen de clés de répartition documentées dans l'annexe.

Les comptes de report à nouveau et de réserves de l'activité agréée enregistrent l'affectation des résultats de l'activité agréée.

Le résultat, le report à nouveau et les réserves de l'activité agréée sont présentés séparément au passif du bilan.

(IR3) 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 charges)	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

Article 171-3 – Première application de ces dispositions

Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015.

Par dérogation aux dispositions de l'article 831-1 du règlement n° 2014-03, les entités sont dispensées d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves de l'activité agréée relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application du présent règlement.

Les règles de droit commun de comparabilité des comptes s'appliquent aux comptes ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016.

Section 2 – La nomenclature des comptes

Article 172-1 – Plan de comptes spécifique

Le plan de comptes est aménagé de façon à faire apparaître distinctement les résultats de l'exercice spécifiques à l'activité agréée.

Les comptes suivants sont créés :

11010 - Report à nouveau - Hors activité agréée depuis 2015 (solde créditeur)

11910 - Report à nouveau - Hors activité agréée depuis 2015 (solde débiteur)

11013 - Report à nouveau - Activité agréée depuis 2015 (solde créditeur)

11913 - Report à nouveau - Activité agréée depuis 2015 (solde débiteur)

12010 - Résultat de l'exercice - Activité non agréée (bénéfice)

12910 - Résultat de l'exercice - Activité non agréée (perte)

12013 - Résultat de l'exercice - Activité agréée (bénéfice)

12913 - Résultat de l'exercice - Activité agréée (perte)

10683 - Réserves - Activité agréée

Section 3 – Les modèles des états de synthèse

Article 173-1 – Modèle de bilan

Modèle de bilan (actif)

Le modèle de bilan (actif) est celui prévu par l'article 821-1 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

Modèle de bilan (passif)

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES *		
Capital [dont versé...] (a)		
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		
Ecarts de réévaluation (b)		
Ecart d'équivalence (c)		
Réserves :		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres	x	x
<i>Dont réserves activités agréées</i>		
Report à nouveau (d)	x	x
<i>Dont report à nouveau activités agréées (d1)</i>		
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)	x	x
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (e1)</i>		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total I	X	X
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total II	X	X
DETTES (1) (g)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
Total III	X	X
Ecarts de conversion Passif (IV)	X	X
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	X	X
(1) Dont à plus d'un an Dont à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

Article 173-2 – Modèle de compte de résultat

	Toutes activités		Dont activité agréée	
	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation (1) :				
Ventes de marchandises				
Production vendue [biens et services] (a)				
Montant net du chiffre d'affaires dont à l'exportation :	X	X	X	X
Production stockée (b)				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total I	X	X	X	X
Charges d'exploitation (2) :				
Achats de marchandises (d) :				
Variation de stock (e)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (c).				
Variation de stock (d)				
* Autres achats et charges externes				
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements (e)				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
Total II	X	X	X	X
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
<p>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.</p> <p>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.</p>				

	Toutes activités		Dont activité agréée	
	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I -II)				
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice ou perte transférée III	X	X	X	X
Pertes ou bénéfice transféré IV	X	X	X	X
Produits financiers :				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	X	X	X	X
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	X	X	X	X
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)				
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)				
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Total VII	X	X	X	X
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Total VIII	X	X	X	X
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII). + X				
Participation des salariés aux résultats (IX)	X	X	X	X
Impôts sur les bénéfices (X)	X	X	X	X
Total des produits (I + III + V + VII)	X	X	X	X
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	X	X	X	X
Bénéfice ou perte	X	X	X	X
(3) Dont produits concernant les entités liées				
(4) Dont intérêts concernant les entités liées				

Article 173-3 – Informations complémentaires dans l'annexe des comptes

Les informations complémentaires suivantes sont mentionnées dans l'annexe des comptes :

- Modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréée et autres activités (affectation des différents postes de charges et de produits à chaque activité, justification des clés de répartition utilisées) ;
- Tableau d'affectation des résultats faisant apparaître l'affectation du résultat de l'activité agréée, selon le modèle ci-joint.

TABLEAU D'AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE PRECEDENT

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

	<i>Résultat N-1</i>		<i>Dont résultat activités agréés</i>	
<i>ORIGINES :</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
<i>Report à nouveau avant affectation du résultat</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
<i>Résultat de l'exercice</i>		<i>0,00</i>		<i>0,00</i>
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
<i>AFFECTATIONS :</i>				
<i>- Affectation aux réserves</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	
<i>Réserve légale</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	
<i>Autres réserves</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	
<i>Dividendes</i>	<i>0,00</i>		<i>0,00</i>	
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				
<i>TOTAL</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>

Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire

Code de l'urbanisme

Article L. 329-1

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code. L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Code de la construction et de l'habitation (extraits)

Article L. 255-1

Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Article L. 255-2

Le bail réel solidaire peut être consenti à un preneur qui occupe le logement. Les plafonds de prix de cession des droits réels et de ressources du preneur sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, appliquer des seuils inférieurs.

Le contrat de bail peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, prévoir que le preneur doit occuper le logement objet des droits réels sans pouvoir le louer.

Article L. 255-3

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 et à un prix fixé en application du même article, ou à proposer la souscription de parts ou actions permettant la jouissance du bien par ces bénéficiaires, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 255-2.

Dans le cas d'une vente, celle-ci se déroule dans les conditions et délais fixés aux articles L. 255-10-1, L. 255-11-1, L. 255-13 et L. 255-15.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Article L. 255-4

Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les mettre en location.

Les plafonds du loyer applicable et des ressources du locataire sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'organisme de foncier solidaire peut, en fonction de ses objectifs et des caractéristiques de chaque opération, imposer des seuils inférieurs.

Article L. 255-7

Le bail réel solidaire oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation. Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.

Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire à l'expiration du bail.

Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées, rénovées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que ces droits réels immobiliers seraient remis en fin de bail.

Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans le bien objet du bail et subordonne à l'accord de l'organisme de foncier solidaire tout changement d'activité ou d'affectation.

Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et ouvrages édifiés ou à réhabiliter en application du contrat de bail. Sauf accord de l'organisme de foncier solidaire, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été édifiées, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieure au bail. En cas de sinistre entraînant résiliation du bail, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail.

Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements ou, à défaut, l'ensemble des logements d'un volume distinct font l'objet de baux réels solidaires auprès d'un même organisme de foncier solidaire, les titulaires de baux réels solidaires confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article L. 255-8 du présent code.

Article L. 255-8

Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements, objet du bail réel solidaire. Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles L. 255-3 et L. 255-4, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel solidaire en délaissant l'immeuble.

A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, le bail est résilié, après indemnisation de la valeur des droits réels immobiliers tenant compte du manquement ayant entraîné la résiliation du bail, selon les modalités prévues au contrat.

Article L. 255-10

Pour tout projet de cession ou donation des droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire, l'acquéreur ou donataire reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel solidaire résultant

de l'application de l'article L. 255-12 si l'organisme foncier solidaire agréé la transmission des droits réels dans les conditions prévues à l'article L. 255-11, les conditions de délivrance de cet agrément par l'organisme de foncier solidaire, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'offre reproduit les dispositions du présent chapitre.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

Le cédant ou donateur informe l'organisme de foncier solidaire de son intention de céder les droits réels immobiliers qu'il tient de son bail réel solidaire, dans les trente jours qui suivent la réception par lui de l'acceptation de l'offre préalable de cession ou donation des droits réels et sollicite l'agrément de l'acquéreur ou donataire par l'organisme de foncier solidaire. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui, ainsi que le dossier de diagnostic immobilier prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 255-11

La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire.

L'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel solidaire définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition. Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

Article L. 255-12

Si cet agrément est délivré, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

Article L. 255-13

En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander à l'organisme de foncier solidaire de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail. Dans le cas où l'organisme de foncier solidaire n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel solidaire peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Article L. 255-14

En cas du décès du preneur, les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire sont transmis à son ayant droit. Le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial, s'il répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4. [...]

Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire à un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par l'organisme de foncier solidaire. Ce délai peut être prorogé par l'organisme de foncier solidaire pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession dans ces délais, le bail réel solidaire est résilié et l'ayant droit est indemnisé par l'organisme de foncier solidaire de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Article L. 255-15

L'organisme de foncier solidaire dispose d'un droit de préemption à son profit, mentionné dans le bail réel solidaire, à l'occasion de toute cession ou donation. Dans ce cas, il peut racheter les droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire ou les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité définies à l'article L. 255-2.

L'organisme de foncier solidaire fait connaître sa décision d'exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'offre préalable de cession ou de donation. Ce délai est prorogé d'un mois en cas de refus de l'agrément.

Le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers dans le respect des modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail et de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5.

Article L. 255-16

A l'expiration du bail, les droits réels immobiliers du preneur deviennent la propriété de l'organisme de foncier solidaire après indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail et dans la limite de la valeur maximale mentionnée à l'article L. 255-5.

Dans les baux qu'il consent, le preneur du bail réel solidaire mentionne, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel solidaire et son effet sur le contrat de bail en cours.

A défaut de cette mention, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel solidaire moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du présent code.

Article L. 443-7

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11. Lorsque les organismes sont agréés au titre de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, ils peuvent proposer à des personnes physiques la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un bail réel solidaire défini à la section 1 du chapitre V du titre V du livre II du présent code, à l'exception des articles L. 255-3 et L. 255-4, après avis du représentant de l'Etat dans le département et du maire de la commune d'implantation rendus dans un délai de deux mois, lorsque ces logements sont situés dans une commune mentionnée aux I ou II de l'article L. 302-5. Dans ce cas, l'article L. 443-12-1 ne s'applique pas à ces contrats. La conclusion d'un tel bail est assimilée à une vente pour l'application de la présente sous-section. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces logements doivent, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. [...]

(IR1) Caractéristiques générales de l'organisme de foncier solidaire et du bail réel solidaire

Aux termes de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes agréés par le préfet de Région ayant pour objet notamment d'acquérir et de gérer du foncier, bâti ou non, pour la réalisation de logements destinés à des personnes physiques aux ressources modestes sous conditions de plafond. Pour ce faire, le bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation est un bail qui peut être mobilisé par les seules entités agréées OFS.

L'OFS est propriétaire du foncier et consent au preneur, dans le cadre du BRS, des droits réels immobiliers portant sur un logement.

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'acquitte d'une redevance auprès de l'OFS. Il s'oblige à maintenir en bon état d'entretien et de réparation les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise au cours du bail et dont il reste propriétaire pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature. Il doit également payer toutes les charges, taxes et impôts.

Il peut revendre les droits réels immobiliers attachés au logement dans les conditions prévues au bail ou les donner ou les transmettre par voie de succession. Les nouveaux preneurs doivent alors respecter les conditions d'éligibilité (plafond de ressources) et faire l'objet d'un agrément par l'OFS.

Si l'agrément est délivré par l'OFS, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre au nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le BRS initial.

Dans le cas où l'OFS n'est pas en mesure de proposer un acquéreur éligible à la demande du preneur qui veut céder ses droits réels ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation, le BRS est résilié et le preneur est indemnisé par l'OFS de la valeur de ses droits réels immobiliers dans les conditions et limites prévues au bail.

L'OFS dispose d'un droit de préemption à l'occasion de toute cession ou donation lui permettant de racheter les droits réels immobiliers attachés au logement ou de les faire acquérir par un bénéficiaire répondant aux conditions d'éligibilité.

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, les constructions et améliorations réalisées par le preneur deviennent la propriété de l'OFS. Les droits réels immobiliers deviennent la propriété de l'OFS et le preneur est indemnisé par l'OFS de la valeur de ses droits réels immobiliers dans les conditions et limites prévues au bail.

Section 1 – Champ d'application

Article 181-1

Les dispositions des articles 182-1 à 183-2 s'appliquent aux organismes de logement social visés à l'article 111-2 du présent règlement et agréés organismes de foncier solidaire qui réalisent des opérations au moyen d'un bail réel solidaire en application des articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont dénommées ci-après « opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire ».

Un organisme de foncier solidaire est défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et soumis aux prescriptions du chapitre IX du titre II du livre III du même code.

Le bail réel solidaire est défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation et soumis aux prescriptions du chapitre V du titre V du livre II du même code.

(IR2) Opérations entrant dans le champ d'application

Les organismes de logement social visés à l'article 111-2 du présent règlement peuvent être agréés à exercer l'activité d'OFS.

Les dispositions des articles 182-1 à 183-2 s'appliquent aux organismes de logement social agréés OFS qui sont propriétaires du foncier et consentent, dans le cadre de BRS, des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété de logements.

Les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements.

- **Opérations en BRS visées aux articles L. 255-2 et L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation**

Les organismes de logement social agréés OFS peuvent consentir un BRS à un preneur répondant aux conditions de ressources (schéma prévu à l'article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation).

Les organismes de logement social agréés OFS peuvent également consentir un BRS à un opérateur qui construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires répondant aux conditions de ressources. La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'OFS et chacun des preneurs, et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur. À l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un BRS portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre (schéma prévu à l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation).

- **Opérations en BRS visées à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation**

Les organismes d'habitations à loyer modéré agréés OFS peuvent donner la possibilité à des personnes physiques éligibles d'acquérir des logements de leur patrimoine au moyen d'un BRS, dans les conditions définies à l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. Le BRS est, par l'effet de la loi, assimilé à une vente.

(IR2) Opérations n'entrant pas dans le champ d'application

Les organismes de logement social, agréés OFS ou non, peuvent intervenir en tant qu'opérateurs pour la construction ou l'acquisition et la réhabilitation de logements sur un foncier appartenant à une autre entité agréée OFS. Ces opérations ne sont pas visées par les dispositions des articles 182-1 à 183-2.

Ne sont également pas visés les BRS consentis à un opérateur en vue de la location de logements (schéma prévu à l'article L. 255-4 du code de la construction et de l'habitation).

Section 2 – Règles de comptabilisation

Article 182-1

Le foncier qui sert d'assise à une opération réalisée au moyen d'un bail réel solidaire est inscrit dans un sous-compte spécifique d'immobilisations corporelles.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

Les droits réels immobiliers concédés par un BRS portent sur un logement, dont le foncier reste la propriété de l'organisme de logement social agréé OFS.

L'opération en BRS n'a pas pour conséquence la sortie du foncier qui sert d'assise à l'opération. Le foncier est inscrit dans un sous-compte spécifique d'immobilisations corporelles.

Les règles d'évaluation d'un actif corporel postérieure à sa date d'entrée définies dans le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général s'appliquent.

(IR3) Dépréciation du foncier

En application des articles 214-15 et 214-16 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, l'organisme de logement social agréé OFS doit apprécier à chaque clôture des comptes s'il existe un indice montrant que le foncier qui sert d'assise à une opération en BRS a pu perdre de la valeur. L'organisme doit considérer par exemple les indices suivants : des défauts récurrents de paiement des redevances par les preneurs ou un changement susceptible de survenir dans le mode d'utilisation du foncier.

Si un tel indice existe, l'organisme doit procéder à un test de dépréciation. Le test de dépréciation implique de comparer la valeur actuelle du foncier à sa valeur nette comptable et constater, le cas échéant, une dépréciation dans le cas où la valeur actuelle serait inférieure à la valeur nette comptable.

Il est rappelé que la valeur actuelle d'un actif est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage, conformément à l'article 214-5 du règlement ANC n° 2014-03. La valeur vénale d'un actif est le montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente de l'actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Ceux-ci correspondent à l'estimation des flux nets de trésorerie actualisée attendus de l'actif. Au cas d'espèce, ils comprennent l'actualisation des redevances à recevoir au titre du BRS.

Article 182-2

L'opération réalisée au moyen d'un bail réel solidaire conférant au preneur des droits réels immobiliers en vue de l'accession à la propriété du logement objet du bail réel solidaire est assimilée à la vente dudit logement à hauteur du prix de cession des droits réels immobiliers.

(IR1) Motifs ayant prévalu à l'élaboration de la norme

Le principe qui a présidé à la création du BRS par le législateur est de dissocier la valeur du foncier de la valeur de la construction afin de réduire le coût d'accession à la propriété.

Dans les opérations réalisées au moyen de BRS visées à l'article 181-1, les droits réels immobiliers sont concédés au preneur en vue de l'accession à la propriété d'un logement. L'organisme de logement social agréé OFS perd les attributs de propriétaire du logement.

Pendant toute la durée du bail, les droits réels immobiliers concédés au preneur lui permettent de disposer du logement objet du BRS comme en disposerait un propriétaire. Le bon état d'entretien et de réparation, les charges, les taxes et les impôts sont à la charge du preneur.

Lorsque le preneur cède ses droits réels immobiliers, il perd la jouissance du logement objet du BRS et des améliorations qu'il a réalisées au cours du bail en contrepartie d'un prix de cession défini dans le bail.

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, le preneur perd la jouissance du logement objet du BRS et des améliorations qu'il a réalisées au cours du bail en contrepartie de l'indemnisation de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions et limites prévues au bail.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

- *Le preneur au sens de l'article 182-2 s'entend soit d'une personne physique sous conditions de ressources soit d'un opérateur qui s'engage à construire ou réhabiliter des constructions existantes et à vendre les droits réels immobiliers attachés aux logements à des personnes physiques sous conditions de ressources.*
- **Logements neufs ou acquis/réhabilités**

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

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

- **Logements locatifs sociaux**

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

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

Article 182-3

La redevance prévue à l'article L. 255-8 du code de la construction et de l'habitation est inscrite à un sous-compte de produits « Loyers et redevances ».

Article 182-4

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, les droits réels immobiliers deviennent la propriété de l'organisme de logement social agréé organisme de foncier solidaire. Ils sont inscrits en stocks pour la valeur d'indemnisation des droits réels immobiliers du preneur, dans les conditions et limites prévues au bail.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation du bail, l'organisme de logement social agréé OFS récupère les droits réels immobiliers attachés au logement objet du BRS, ainsi que les améliorations du logement réalisées par le preneur en cours de bail, en indemnisant le preneur de la valeur d'indemnisation de ses droits réels immobiliers, dans les conditions et limites prévues au bail.

L'organisme de logement social agréé OFS recouvre la pleine propriété au titre de l'opération en BRS, dissociée sur le plan comptable entre d'une part, le foncier inscrit en immobilisations corporelles et d'autre part, les droits réels immobiliers attachés au logement inscrits en stocks.

Une dépréciation (compte 397) est constatée si le prix de revente estimé des droits réels immobiliers attachés au logement, diminué des frais restant à supporter jusqu'à la revente, est inférieur à la valeur comptable en stock. Le cas échéant, le coût en stock comprend la charge liée aux travaux de remise en état du logement.

En cas de transfert dans le patrimoine locatif social, la valeur nette comptable inscrite en stocks est transférée en immobilisations corporelles.

Section 3 – Engagements financiers et informations relatives à l'affectation du résultat de l'activité d'organisme de foncier solidaire

Article 183-1

Les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire fournissent dans l'annexe des informations relatives aux engagements financiers donnés et reçus dans le cadre des opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire.

(IR3) Modalités de mise en œuvre

Les organismes de logement social agréés OFS fournissent dans l'annexe des informations relatives aux engagements financiers donnés et reçus dans le cadre des opérations réalisées au moyen de BRS dès lors qu'ils sont significatifs et que leur connaissance est nécessaire à l'appréciation de la situation financière de l'entité.

Sont notamment à mentionner les montants des engagements financiers suivants :

- les garanties données et reçues, en particulier celles dans le cadre de l'acquisition du foncier qui sert d'assise à une opération réalisée au moyen d'un BRS ;*
- l'engagement d'indemniser les preneurs de BRS de la valeur de leurs droits réels immobiliers dans les conditions prévues au bail ;*
- les autres engagements contractuels consentis à l'égard des preneurs de BRS.*

Une information sur l'obligation et le risque potentiel de sortie de trésorerie est fournie dans l'annexe au titre de l'obligation d'indemniser les preneurs de BRS de la valeur de leurs droits réels immobiliers dans les conditions prévues aux baux.

(IR3) Constatation d'une provision pour risques

Les organismes de logement social agréés OFS doivent constituer une provision au titre de l'obligation d'indemniser les preneurs lorsqu'il est probable que celle-ci se traduira par une sortie de ressources sans contrepartie équivalente. Les organismes de logement social agréés OFS doivent apprécier cette probabilité à chaque clôture et tiennent notamment compte de l'évolution défavorable de l'environnement économique local dans lequel sont situés les logements objets des BRS ainsi que de leur dégradation éventuelle, susceptibles de conduire à une baisse significative et durable des prix de cession des droits réels immobiliers.

Le montant de la provision correspond à la sortie de ressources probable, i.e. la différence positive entre le prix de rachat et le prix de vente estimés des droits réels immobiliers à la date présumée du rachat, majorée des éventuels frais de remise en état.

Article 183-2

Les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire présentent dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat de l'activité d'organisme de foncier solidaire.

ANNEXE 1 : Schémas d'écritures d'une opération de location-accession**1. Caractéristiques de l'opération immobilière**

Coût et grille de vente d'une opération de 13 lots individuels pour 1.267.000 € répartis comme suit :

Détail du coût de l'opération	Montants (€)	Grille des prix de vente (HT)	Montants (€)
Terrain	168.000	5 MI (T4) à 95.408 €	477.040
Travaux de construction	870.000	5 MI (T5) à 105.144 €	525.720
Honoraires	129.000	3 MI (T6) à 119.747 €	359.240
Coûts internes	100.000	Marge prévue	<95.000>
Coût de l'opération	1.267.000	Coût de l'opération	1.267.000

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	PSLA (n = 30 ans, t = 4%) Avance remboursable (13x7K€)	1.245.685
TVA sur l'opération à 19,6%	195.804		
Crédit de TVA	<195.804>		
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 – Réserve en L.A		5.546

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

N° débit	N° crédit		Mtt débit	Mtt crédit
1658--		Autres dépôts – Réserve 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 – Réserve 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

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

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

Ecritures de constatation des immeubles achevés

7133--		<i>Immeubles en cours</i>	1.267.000	
	332---	<i>Opérations groupées, constructions neuves</i>		1.267.000
352---		<i>Opérations groupées, constructions neuves</i>	1.267.000	
	7135---	<i>Immeubles achevés</i>		1.267.000

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

7135--		<i>Immeubles achevés</i>	97.810	
	352--	<i>Opérations groupées, constructions neuves</i>		97.810
3581 ---		<i>Location-accession</i>	97.810	
	7135---	<i>Immeubles achevés</i>		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 ----	4122--	Banques Acquéreurs - Fraction appelée	105.733	105.733
4457----	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées TVA à régulariser (105.733 - 105.733/1,055)	5.512	5.512
4457----	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées TVA à régulariser ((2.9768 - (2.9768/1,055))	155	155
4458----	51 ----	TVA à régulariser (5512 + 155) Banques	5.667	5.667

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

La livraison à soi-même (LASM) au 31/12 de la 2^{ème} année après l'achèvement

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

Le reversement de la TVA : 1/20^{ème} de la TVA n'est plus récupérable

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

Sortie de l'immeuble livré et vendu (et liquidation de la location-accession) : idem

Constatation de la vente : idem

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.

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

En cas de résiliation de la part du vendeur (Art. 13 de loi du 14 juillet 1984) :

Le locataire-accédant peut obtenir une indemnité de 3% maximum du prix de vente du logement.

N° débit	N°	Mtt débit	Mtt crédit
	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

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%:

<i>N° débit</i>	<i>N° crédit</i>		<i>Mtt débit</i>	<i>Mtt crédit</i>
7135--	3592---	<i>Variation de stocks immeubles achevés</i> <i>Coût des lots achevés immobilisés</i>	97.810	97.810
2112-- 21311--	72232--	<i>Terrains aménagés</i> <i>Immeubles de rapport</i> <i>Transfert d'éléments de stocks en</i> <i>immobilisations.</i>	12.900 84.910	97.810
21311--	4457--	<i>Immeubles de rapport (97.810 x 5,5%)</i> <i>Taxes sur le chiffre d'affaires collectées</i>	5.380	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.

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

<i>N° débit</i>	<i>N° crédit</i>		<i>Mtt débit</i>	<i>Mtt crédit</i>
7135--	3592---	<i>Variation de stocks immeubles achevés</i> <i>Coût des lots achevés immobilisés</i>	97.810	97.810
2112-- 21311--	72232--	<i>Terrains aménagés</i> <i>Immeubles de rapport</i> <i>Transfert d'éléments de stocks en</i> <i>immobilisations</i>	12.900 84.910	97.810
21311--	4457--	<i>Immeubles de rapport (97.810 x 20%)</i> <i>Taxes sur le chiffre d'affaires collectées</i>	19.562	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

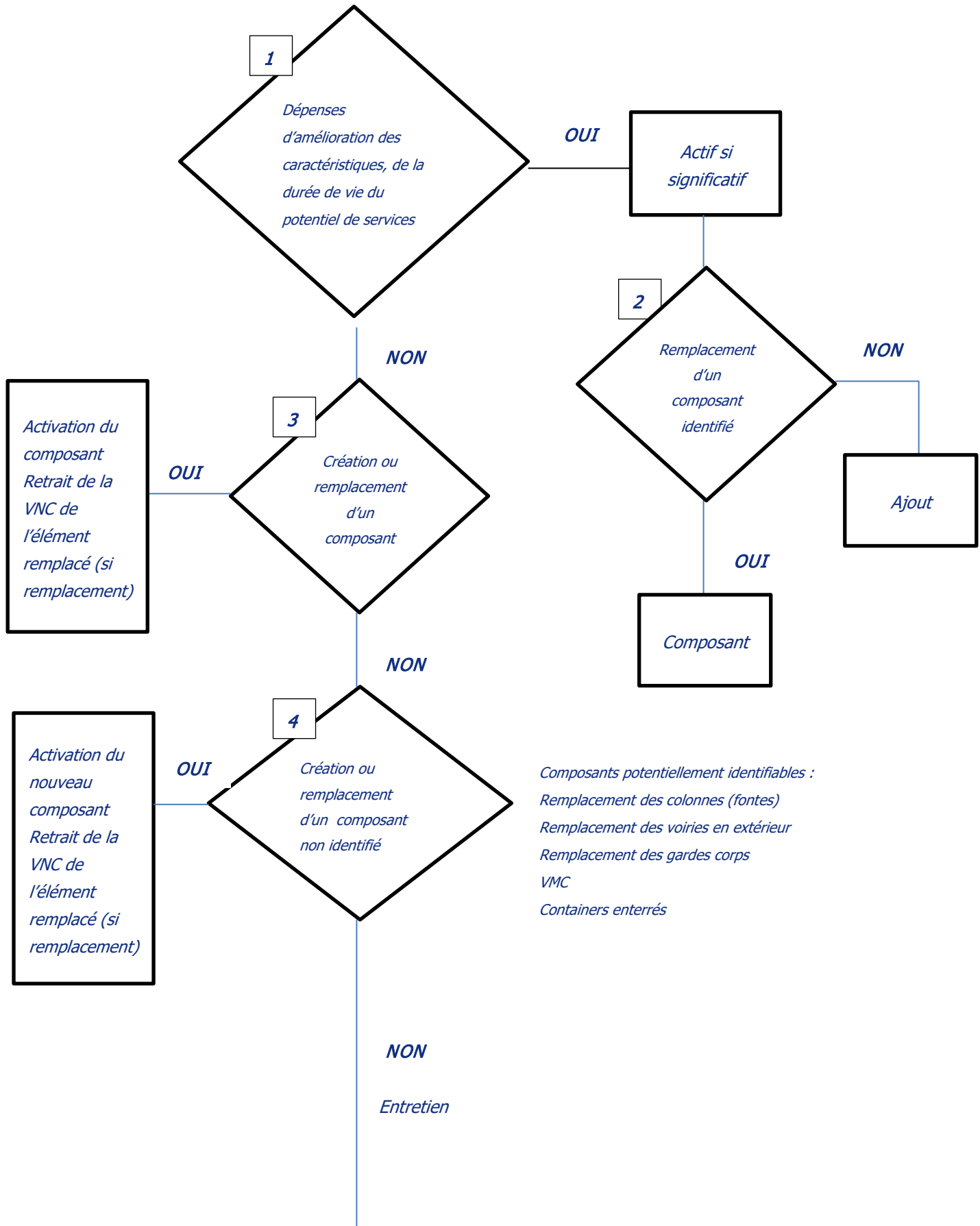
Cette liste n'est pas limitative. Les organismes peuvent identifier de nouveaux composants, soit que cette identification résulte d'une mise à jour des études conduites par le CSTB, soit à l'initiative de l'organisme en fonction de l'évolution de la composition technique du patrimoine.

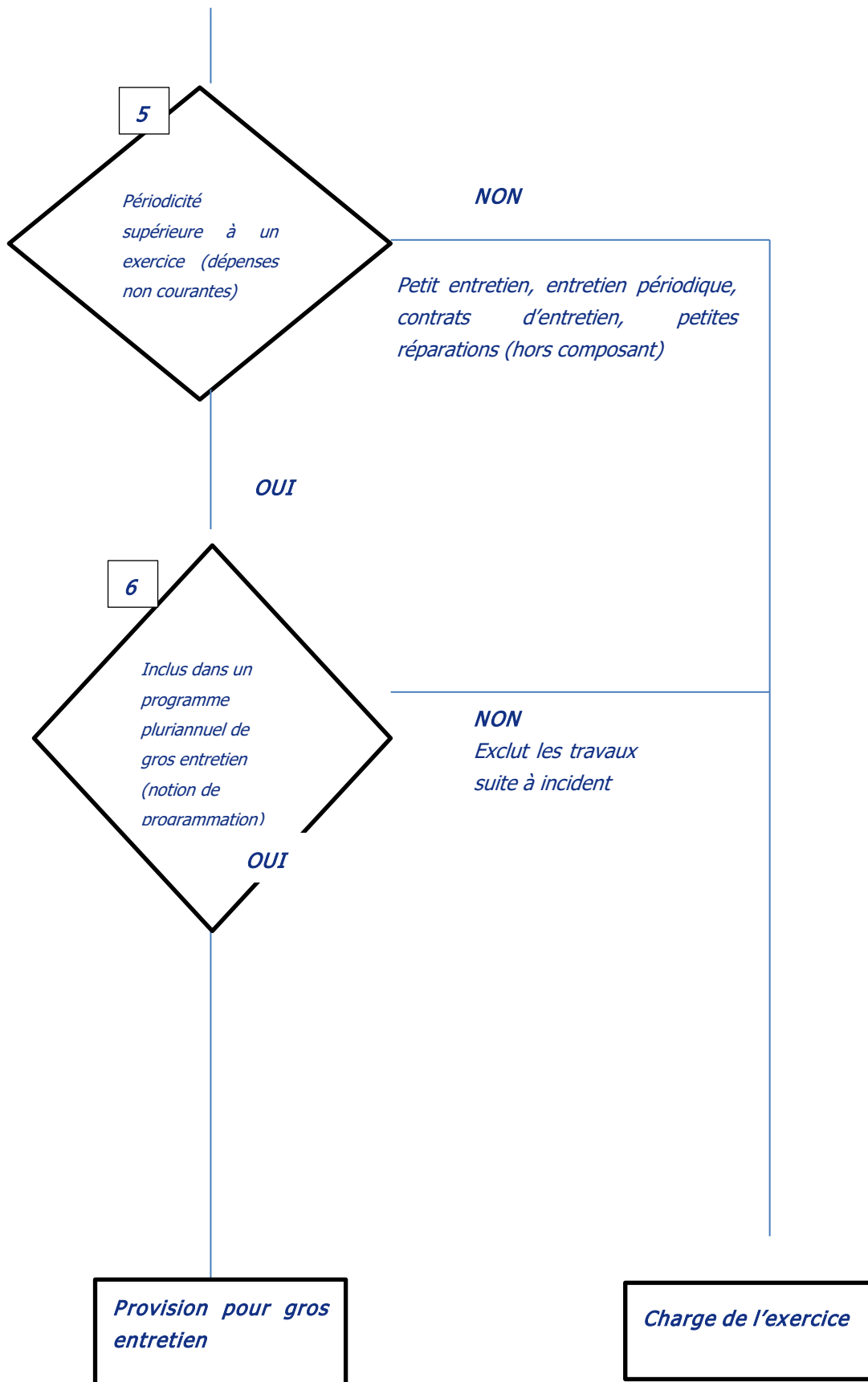
Une telle identification est pertinente lorsque, du fait de remplacement d'éléments et/ou de la mise en place d'éléments nouveaux par rapport à la composition initiale de l'immeuble, ces éléments ont des durées d'utilisation identifiables sensiblement différentes de la structure ou des composants identifiés 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 : Dépenses d'entretien, d'amélioration et de maintien du potentiel du patrimoine





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 PRESUMÉES 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 PRESUMÉES 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.