

Livre V : adaptations du règlement ANC n° 2014-03

Titre I – Secteur du logement social (Règlement ANC n° 2015-04)

IR1 – Commentaire contextuel

Le secteur du logement social est organisé autour de plusieurs structures juridiques (cf. champ d'application). Le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social 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 du 5 juin 2014 s'appliquent aux organismes de logement social, sous réserve d'adaptations et/ou de dérogations en nombre limité, qui sont l'objet du présent règlement.*
- *la comptabilisation de certaines opérations, bien que suivant les règles du Plan comptable général, mérite d'être précisée, pour clarifier la correcte application des textes comptables. Tel est notamment le cas de la comptabilisation des composants et de la provision pour gros entretien ou grandes révisions.*

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.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 411-2

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

« 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.

Code de la construction et de l'habitation

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

Art. L.253-1-1 : « La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propriétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues

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'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains évènements (ex : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

Section 2 - Le passif

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'habitat 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.

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

Les dotations des fondations d'utilité publique répondent à la définition de l'article 18 de la loi du 23 juillet 1987 : « l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident de l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif ». En conséquence, les biens, droits et ressources, affectés irrévocablement par le ou les donateurs à la création de la fondation et les legs et donations complémentaires affectés de manière irrévocable et définitive sont comptabilisés dans des comptes de dotations.

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

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 CCH (extraits)

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.

Le cinquième alinéa du présent article n'est pas applicable à la cession d'un élément de patrimoine immobilier d'une société de vente d'habitations à loyer modéré. »

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 CCH

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

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

IR 3 - 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.*

A la date d'obtention du crédit d'impôt, l'entité constate ce dernier pour son montant total en capitaux propres dans le compte « 131 Subventions d'investissement octroyées ».

La comptabilisation se fera par le débit du compte 441 « Etat et autres collectivités publiques » (art. 1214-44, PCG) ou d'un compte financier par le crédit du compte 131.

- 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 (article 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 1211-13 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 assimilé », dans la subdivision prévue à cet effet, par le crédit du compte spécifique 7472 « Quote-part de crédit d'impôt virée au résultat de l'exercice ».

Les comptes 131 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 1211-13, 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 versement 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.

Article L 411-2-1 du CCH

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 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
10683	Réserves – Activité agréée (SEM)
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
11012	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
110121	Report à nouveau - Activité agréée depuis 2015 (SEM) (solde créditeur)
110122	Report à nouveau - Hors activité agréée depuis 2015 (SEM) (solde créditeur)
119	Report à nouveau (solde débiteur)
11911	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021
11912	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
119121	Report à nouveau - Activité agréée depuis 2015 (solde débiteur) (SEM)
119122	Report à nouveau - Hors activité agréée depuis 2015 (solde débiteur) (SEM)
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
12018	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
120181	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activité agréée (SEM)
120182	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Hors activité agréée (SEM)
129	Résultat de l'exercice (perte)

4117	<i>Organismes payeurs d'APL</i>
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 créateurs divers
461	Opérations pour le compte de tiers
48	Comptes de régularisation
482	Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement
4871	<i>Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation</i>
60	Achats
601	Achats de terrains
605	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes (opérations d'aménagement)
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
70	Produits des activités
701	Ventes d'immeubles
703	Récupération des charges locatives
704	Loyers
705	Produits de concession d'aménagement
7081	<i>Produits des services accessoires aux locataires</i>
75	Autres produits de gestion courante
754	Remboursements de frais de liquidation de dossiers
758	Indemnités et autres produits
7588	Autres
79	Transfert de charges et de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)
791	Transfert de charges (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)
799	Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)

(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 1131-1 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 (Abrogé)

- 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.

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 481-8 :

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 financés par des ressources de l'activité agréée dans les conditions prévues aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ».

(IR1) 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 au présent chapitre.

Les entités doivent présenter en annexe un tableau d'affectation des résultats faisant apparaître l'affectation du résultat de l'activité agréée.

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.

Section 2 : Etats de synthèse**Article 172-1 - Etablissement d'un compte de résultat et d'un bilan faisant apparaître le résultat de l'activité agréée**

1. Le compte de résultat fait apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée. Il est présenté selon le modèle figurant à l'article 821-4 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, avec une présentation dans une colonne distincte des produits, des charges et du résultat de l'activité agréée, pour le dernier exercice clos (N) et l'exercice précédent (N-1).

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.

2. 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.

Article 172-2 - 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) ;
- Affectation du résultat de l'activité agréée.

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.

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

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 revente 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.

Chapitre 9 – Opérations d'aménagement réalisées dans le cadre d'une concession d'aménagement

Article 191-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent des opérations d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement comptabilisent ces opérations conformément aux dispositions du règlement CRC N° 99-05 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les sociétés d'économie mixte locales.

IR1 – Contexte

Le code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour les organismes d'habitations à loyer modéré de réaliser des opérations d'aménagement pour le compte de tiers :

- à son article L.422-2 (alinéas 3 à 5) concernant les sociétés coopératives d'HLM ;
- à son article L.422-3 (7^o et 7^o bis A) concernant les sociétés coopératives d'HLM ;
- à son article L.421-1 (2^o) concernant les offices publics de l'habitat.

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

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

Grille de vente	Prix de revient	Marge	PV HT	Prix de vente TTC	Total
5 MI (T4) à 95.408 €	88.753	6.655	95.408	100.655	503.275
5 MI (T5) à 105.144 €	97.810	7.334	105.144	110.927	554.635
3 MI (T6) à 119.747 €	111.395	8.352	119.747	126.333	378.999
Total des ventes					1.436.909

2. 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----	1658--	Trésorerie (110.927€ x 5% = 5.546€) Autres dépôts – Réservation en L.A.	5.546	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--	5----	Autres dépôts – Réservation en L.A. Trésorerie	5.546	5.546

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

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 :

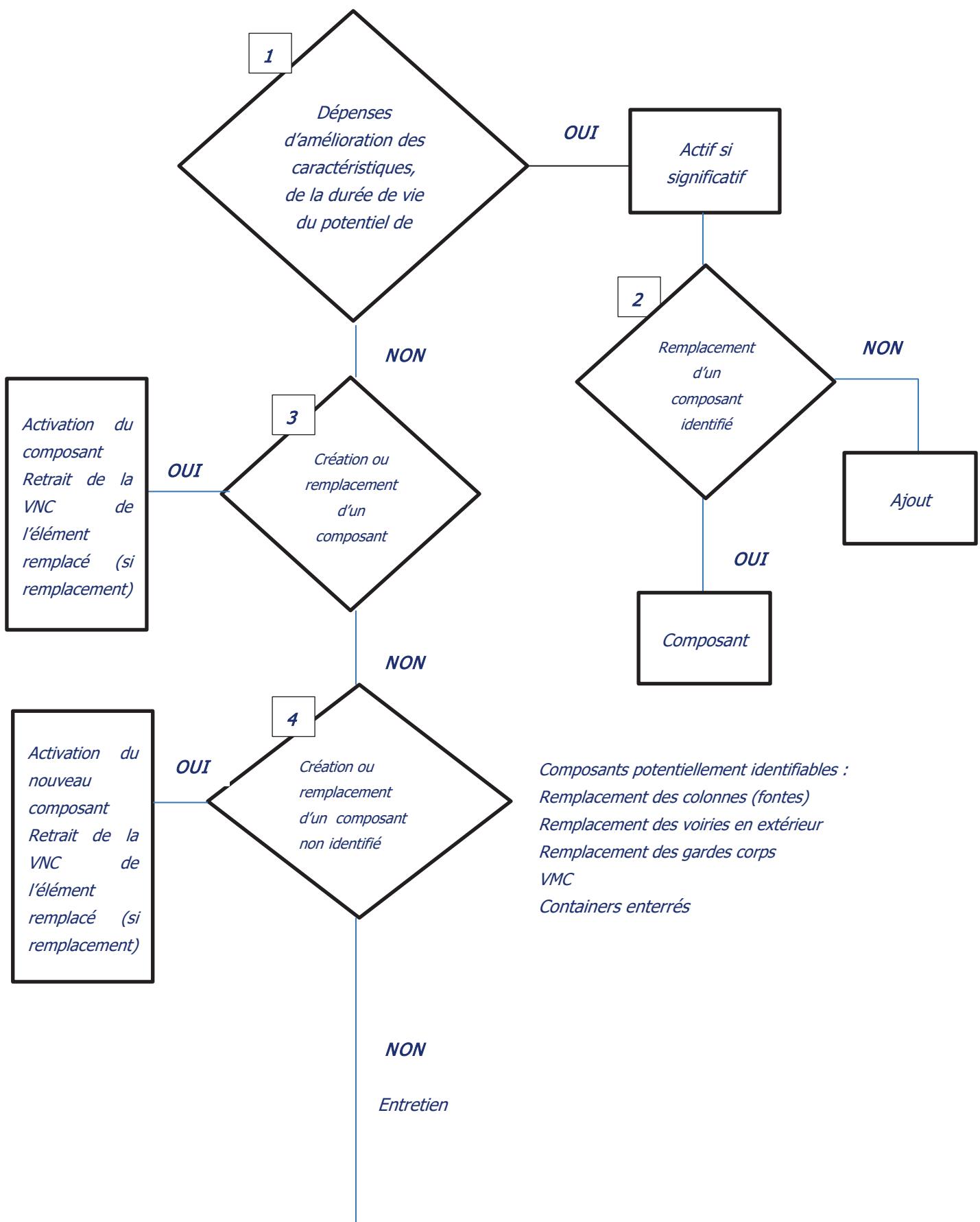
- les pourcentages des composants supplémentaires sont à déduire du composant « Structure et ouvrages assimilés » ;
- le composant « Electricité » est en général intégré au composant principal mais il peut être isolé et amorti sur une durée de 25 ans (± 20 %) pour des raisons de mise aux normes rendues 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.

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

(*) 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 <i>Ces dépenses sont, par leur nature, susceptibles d'être réalisées de manière non récurrente et de faire l'objet de programmations pluriannuelles.</i>	DEPENSES PRESUMEES ELIGIBLES A LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN <i>Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)</i> <i>Travaux de peinture des parties communes, menuiseries et réfection des sols</i>
<i>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.</i>	<i>Travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie ...)</i> <i>Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes</i>
Question 5 : NON OU Question 6 : NON <i>Ces dépenses sont, par leur nature, susceptibles d'être réalisées de manière</i>	DEPENSES PRESUMEES NON PROVISIONNABLES (charges de l'exercice) <i>Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales</i> <i>Travaux de réparation des menuiseries (opérations isolées)</i>