Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

TITRE III

SCHEMAS D'ECRITURES

Document relatif à l'avis du 2 avril 2026 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré publié au bulletin officiel de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, de la Transition énergétique et de la Mer.

Ministère chargé du logement –Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Préambule :

Ce document ne présente que les écritures comptables spécifiques aux organismes de logement social.

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- OPH pour les offices publics de l'habitat ;
- Sociétés pour les sociétés d'habitation à loyer modéré (HLM), les fondations d'HLM (sauf mention spéciale), les coopératives HLM et les sociétés de coordination ;
- SEM pour les sociétés d'économie mixte.

Table des matières

1 Comptabilisation des opérations d'accession en VEFA 3

2 Comptabilisation de la location-accession 11

3 Comptabilisation des opérations d'accession sociale réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes agréés organismes de foncier solidaire 18

4 Comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction 28

5 Comptabilisation des opérations relatives à la SGAHLM 34

6 Comptabilisation de l'aide personnalisée au logement (APL) 37

7 Comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumises à la livraison à soi-même (LASM) 39

8 Comptabilisation des immeubles acquis par garantie de rachat 42

9 Comptabilisation des cessions de logements locatifs des organismes 43

10 Comptabilisation des intérêts compensateurs 48

11 Comptabilisation des prêts locatifs à usage social (PLUS) avec préfinancement 52

12 Comptabilisation par composants 55

13 La provision pour gros entretien 61

14 Liste indicative des travaux des organismes 65

15 Comptabilisation des opérations de fusion-absorption d'une société HLM 66

16 Comptabilisation des opérations de gestion de syndics de copropriété 73

17 Comptabilisation de l'affectation des résultats 75

18 Comptabilisation des opérations de concessions d'aménagement 98

19 Comptabilisation des opérations de mandat 122

20 Comptabilisation de la cotisation CGLLS et du dispositif de lissage de la Réduction de Loyer de Solidarité 123

1 Comptabilisation des opérations d'accession en VEFA

Exemple d'application des dispositions sur les contrats à long terme (articles 622-1 à 622-7 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général)

La comptabilisation des stocks en opérations d'accession en VEFA est réalisée ***selon la méthode de l'inventaire permanent (enregistrement des dépenses en stock puis constatation des charges****) ou selon celle de l'inventaire intermittent (enregistrement des charges par nature à la réception des factures puis enregistrement en stocks à la clôture des comptes). Conformément aux commentaires de comptes, la méthode de l'inventaire permanent est à retenir. Elle impose a minima la comptabilisation en stock lors de chaque flux entrant. La comptabilisation de l'intégralité des écritures (Entrée en stocks, charges, variation de stocks et dettes fournisseurs) à chaque flux est plus sécurisante, elle est donc recommandée même si elle alourdit les processus.*

Caractéristiques de l'opération immobilière en VEFA

Coût et grille de vente d'une opération de 60 lots en collectif pour un prix de vente HT de 8 360 000€ :

Détail du coût de l'opération	Montants (€)	Grille des prix de vente (HT)	Montants (€)
Terrain	1 694 000	30 MI (T4) de 85m2 à 130 509 €	3 915 270
Travaux de construction	4 695 000	20 MI (T5) de 95m2 à 139 333 €	2 786 660
Frais annexes	531 500	10 MI (T6) de 110m2 à 165 807 €	1 658 070
Coûts internes stockables	167 000		
Honoraires de commercialisation directs	529 500		
Frais financiers directs	202 000		
Marge brute de l'opération	541 000		
Coût de l'opération + marge brute	8 360 000	Chiffre d'affaires de l'opération	8 360 000

Coûts indirects de 100 000 € (non stockables dont 45 000 € de frais de publicité généraux)

Marge nette de 441 000 €

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

Nombre de logements	Prix de revient HT par logement	Marge par logement	Prix de vente HT par logement	TVA collectée (20 %) par logement	Prix de vente TTC par logement	Total
30 MI (T4)	119 750	10 759	130 509	26 102	156 111	4 698 330
20 MI (T5)	133 839	5 494	139 333	27 867	167 200	3 344 000
10 MI (T6)	154 971	10 836	165 807	33 161	198 968	1 989 680
Total des ventes TTC						10 032 010

Détail du coût de production de la MI (T5)

Prix de vente HT : 139 333 €

Cout de production technique : 133 839 € (d'où une marge brute de 5 494 €)

Signature du contrat VEFA en n, appel de 35% en n+1, appel de 65% n+2 et livraison du logement en n+2

Ecritures comptables (hors impact de la TVA)

Ecritures de l'année N

1...1 Signature du contrat VEFA

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4121--		Acquéreurs - Fraction non exigible (100 %)	139 333	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves		139 333

1...2 A la clôture de l'année N (logement non livré)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7012-		Opérations groupées, constructions neuves	139 333	
	4872--	Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours		139 333

Ecritures de l'année N + 1 : Situations de travaux (35 % du prix de revient), coûts de structure et appels de fonds de 35 %

1...1 Ecritures d'achats et de stocks

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
604—		Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires (35 %)	44 844	
608		Frais annexes de construction (honoraires de commercialisation)	2 000	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours		46 844
332---		Opérations groupées, constructions neuves (35 %)	46 844	
	7133--	Variation des stocks - Immeubles en cours		46 844

1...2 Frais généraux et de publicité

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6—		Frais de structure	10 000	
	401--	Fournisseurs		10 000
623---		Publicité, publications, relations publiques	45 000	
	401--	Fournisseurs		45 000

1...3 Encaissement de l'acompte de 35 %

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (35 %)	48 767	
	4121--	Acquéreurs - Fraction non exigible		48 767
512---		Banques	48 767	
	4122--	Acquéreurs – Fraction appelée		48 767

Marge à la clôture de l'année N+1

1...1 Méthode des marges à l'achèvement

Conformément à l'article 622-2 *du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général* : *« En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de productions de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées. ».*

En cas de perte, conformément à l'article 622-6 *du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général* : « *Que l'entité applique la méthode à l'achèvement ou la méthode à l'avancement, la perte globale probable est provisionnée, sous déduction des pertes éventuellement déjà constatées* ».
L'obligation de constituer une provision est indépendante de l'avancement.

Quand l'organisme a connaissance d'une perte à terminaison :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
68151--		Dotations aux provisions pour risques	x	
	15162--	Opérations stockées		x

Si cependant l'organisme constate qu'à la clôture la valeur de son actif est inférieure à sa valeur de marché :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
68173--		Dotations pour dépréciation des actifs circulants – stocks et en-cours	x	
	39--	Dépréciation des stocks et en-cours		x

1...2 Méthode des marges à l'avancement

A la clôture de l'année n+1, pour faciliter le suivi des comptes de stocks, et la valorisation des logements à leur coût de production, il est proposé l'utilisation d'un compte 339, afin de faciliter à l'achèvement l'alimentation des comptes 352 de stocks de logements terminés disponibles à la vente et des comptes 3591 « Coût des lots achevés vendus » (des opérations groupées).

1er cas : la marge globale (résultat à terminaison) ne peut pas être estimée de manière fiable

Les produits sont limités au montant des charges. On constate le chiffre d'affaires à hauteur des seuls coûts enregistrés soit 46 844 €.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	46 844	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves		46 844
7133--		Variation des stocks - Immeubles en cours	46 844	
	3392--	Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées, constructions neuves		46 844

Si une perte probable est estimée, l'OLS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-6 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général :
« Que l'entité applique la méthode à l'achèvement ou la méthode à l'avancement, la perte globale probable est provisionnée, sous déduction des pertes éventuellement déjà constatées.
En présence de plusieurs hypothèses de calcul, la perte provisionnée est la plus probable d'entre elles ou à défaut la plus faible. Dans ce cas, une description appropriée dans l'annexe du risque additionnel mesuré par rapport à l'hypothèse de perte la plus faible est fournie dans l'annexe.
La perte qui ne peut être estimée de façon raisonnable ne donne lieu à aucune provision mais à une information dans l'annexe. »

La provision pourra être comptabilisée dans le compte 15162 « Provision pour risques - Opérations stockées » par le débit du compte 68151 « Dotations aux Provisions pour risques ».

2ème cas : la marge globale (résultat à terminaison) peut être estimée de manière fiable

Le résultat à l'avancement est alors calculé à partir du résultat à terminaison pondéré par le taux d'avancement de l'opération.

En l'espèce, la marge brute dégagée à l'avancement est pondérée du taux d'avancement :

5 494 € X 35 % = 1 923 €

Il faut donc comptabiliser en chiffre d'affaires 46 844 € + 1 923 € = 48 767 € correspondant au montant de l'appel de fonds dans cet exemple.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	48 767	
	7012--	Opérations groupées, constructions neuves		48 767
7133--		Variation des stocks - Immeubles en cours	46 844	
	3392--	Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées, constructions neuves		46 844

Si une perte probable est estimée, l'OLS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation à l'article 622-5 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général : *« à comptabiliser, par voie de provision, les pertes à terminaison, sous déduction des pertes éventuellement déjà comptabilisées à l'avancement. »*.

Paiement du solde, autres frais de structure et livraison du logement en N + 2

Ecritures à passer quelle que soit la méthode utilisée (avancement ou achèvement)

Paiement des autres appels de fonds : 139 333 € X 65 % = 90 566 €

Valeur du stock à entrer : 133 839 € – 46 844 € = 86 995 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122---		Acquéreurs – Fraction appelée	90 566	
	4121---	Acquéreurs – Fraction non exigible		90 566
512		Banques	90 566	
	4122---	Acquéreurs – Fraction appelée		90 566
604---		Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	82 995	
608--		Frais annexes de construction (honoraires de commercialisation)	4 000	
	402---	Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours		86 995
332---		Opérations groupées, constructions neuves	86 995	
	7133---	Variations de stocks - Immeubles en cours		86 995

1...1 Frais généraux et publicité

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6---		Frais de structure	45 000	
	401--	Fournisseurs		45 000

1...2 Livraison du logement et dégagement de la marge dans la méthode de marge à l'achèvement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133---		Variation des stocks - Immeubles en cours	133 839	
	332--	Opérations groupées, constructions neuves		133 839
352---		Opérations groupées, constructions neuves	133 839	
	7135--	Variation des stocks - Immeubles achevés		133 839
7135--		Variation des stocks - Immeubles achevés	133 839	
	3591--	Coût des lots achevés vendus		133 839

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	139 333	
	7012---	Opérations groupées, constructions neuves		139 333

Marge brute à la livraison : 139 333 € – 133 839 € = 5 494 €

1...3 Application de la méthode de la marge à l'avancement

Ecritures de sortie des stocks

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Variation des stocks - Immeubles en cours	86 995	
	3392---	Sorties partielles Immeubles en cours – opérations groupées Constructions neuves		86 995
7133---		Variation des stocks - Immeubles en cours	133 839	
	332--	Immeubles en cours - Op. groupées c neuves		133 839
3392---		Sorties partielles Immeubles en cours – Opérations groupées Constructions neuves	133 839	
	7133--	Variation des stocks - Immeubles en cours		133 839
352---		Opérations groupées, constructions neuves	133 839	
	7135--	Variation des stocks - Immeubles achevés		133 839
7135--		Variation des stocks - Immeubles achevés	133 839	
	3591--	Coût des lots achevés vendus		133 839

1...4 Dégagement de la marge

1er cas : la marge globale ne pouvait pas être estimée de manière fiable

Le chiffre d'affaires constaté en N + 1 était limité au montant des coûts engagés

CA à sortir à la livraison : 139 333 € – 46 844 € = 92 489 €

Marge brute : 92 489 € – 86 995 € = 5 494 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	92 489	
	7012---	Opérations groupées, constructions neuves		92 489

2ème cas : la marge a été prise à l'avancement

Marge à l'avancement déjà prise : 48 767 € – 46 844 € = 1 923 €

CA à sortir à la livraison : 139 333 € – 48 767 € = 90 566 €

Marge brute N+2 : 90 566 € – 86 995 € = 3 571 €

Marge brute totale : 3 571 € (marge brute n+2) + 1 923 € (marge brute n+1) = 5 494 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	90 566	
	7012---	Opérations groupées, constructions neuves		90 566

Ecritures à la fin de l'opération

À la fin de l'opération, une fois que tous les logements auront été sortis par le crédit du compte 3591 « Coûts des lots achevés vendus » (des opérations groupées) du fait de la vente (ou du transfert des logements au compte 3592), les comptes 352x et 359x concernés par cette opération seront soldés.

2 Comptabilisation de la location-accession

Exemple d'application des dispositions de l'article 121-2 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Il est à noter qu'un contrat de location-accession n'est pas un contrat à long terme conclu dès l'origine entre les deux parties. Par conséquent, les règles comptables relatives aux contrats à long terme (art. 622-1 à 622-7 du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général) ne trouvent pas à s'appliquer dans ce cas particulier.

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

(*)Biens et services supportant une TVA de 20 %, soit une TVA de 199 800 €

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 20 %	199 800	PSLA (n = 30 ans, t = 4 %)	1 245 685
Crédit de TVA	<199 800>	Avance remboursable (13x7 k€)	91 000
Coût de l'opération	1 267 000	Financements reçus	1 336 685
Marge prévue	95 000	Fonds propres apportés	25 315
Total à financer par l'OLS	1 362 000	Total financé	1 362 000

Détail de la formation des prix de vente de l'opération (TVA à 5,5 % applicable en 2016)

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

La commercialisation

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6222---		Commissions et courtages sur ventes	1 000	
	401--	Fournisseurs		1 000

Le dépôt de garantie du contrat préliminaire

A la signature du contrat préliminaire, le versement d'un dépôt de garantie peut être demandé au futur locataire-accédant, en application l'article 3 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. 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.

Le dépôt est géré par l'organisme pour un T5 à 110 927 €

Le dépôt de garantie est encaissé sur un compte spécial de l'organisme.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51-----		Banques, établissements financiers et assimilés (110 927€ x 5 % = 5 546 €)	5 546	
	1656--	Autres dépôts – Réservation en L.A		5 546

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
1656--		Autres dépôts – Réservation en L.A.	5 546	
	51---	Banques, établissements financiers et assimilés		5 546

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
1656--		Autres dépôts – Réservation en LA	625	
	1654--	Redevances (location-accession) (part acquisitive)		124
	7047--	Loyers des logements en location-accession		501

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
80623		Dépôts de garantie bloqués, location-accession	5 546	
	8092--	Contrepartie des engagements reçus		5 546

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.

2...1 Ecritures d'achats et de stocks pour les immeubles en cours

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
601---		Achats de terrains	168 000	
604—		Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires	999 000	
				1 167 000
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours		
332---		Opérations groupées, construction neuves	1 267 000	
	6031--	Variation des stocks de terrains		168 000
	7133---	Variation des stocks - Immeubles en cours (dont coût internes 100 000)		1 099 000

2...2 Ecritures de constatation des immeubles achevés

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Variation des stocks - Immeubles en cours	1 267 000	
	332--	Opérations groupées, constructions neuves		1 267 000
352 --		Opérations groupées, constructions neuves	1 267 000	
	7135--	Variation des stocks - Immeubles achevés		1 267 000

2...3 Ecritures de constatation du passage du T5 en PSLA (location-accession)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7135--		Variation des stocks - Immeubles achevés	97 810	
	352--	Opérations groupées, constructions neuves		97 810
3581 ---		Location-accession	97 810	
	7135---	Variation des stocks - Immeubles achevés		97 810

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

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4113--		Locataires (location –accession) (625 € x 12 mois)	7 500	
	1654--	Redevances (location-accession) (part acquisitive) [124 € x 12 mois]		1 489
	7047--	Loyers des logements en location-accession		6 011
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	7 500	
	4113--	Locataires- Location -accession		7 500

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

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7135---		Variation des stocks - Immeubles achevés	97 810	
	3581--	Location- accession		97 810
352----		Opérations groupées, constructions neuves	97 810	
	7135---	Variation des stocks - Immeubles achevés		97 810
7135---		Variation des stocks - Immeubles achevés	97 810	
	3591--	Coût des lots achevés vendus		97 810

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (108 709 € - 2 978 €)	105 731	
1654--		Redevances (location-accession) (1 489 € + 1 489 €)	2 978	
	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

Paiement du prix du logement et de la TVA

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51----		Banques, établissements financiers et assimilés	105 731	
	4122--	Acquéreurs - Fraction appelée		105 731
4457----		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	5 512	
	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (105 731 – 105 731/1,055)		5 512
4457----		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	155	
	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente ((2.978 - (2.978/1,055))		155
4458----		Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (5 513 + 155)	5 668	
	51-----	Banques, établissements financiers et assimilés		5 668

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

La livraison à soi-même s'impose du fait que la levée d'option intervient après le 31/12 de la 2ème année après l'achèvement.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4458----		Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (97 810 € x 5,5 %)	5 379	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		5 379
44566--		Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services	5 379	
	4458--	Taxe sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente		5 379

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

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6352----		Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables	269	
	4458----	Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente (5 379 € x 1/20)		269

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

Constatation de la vente : idem

Paiement du prix : idem

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.

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations, l'article 11, al.1er1 de la loi du 12 juillet 1984 prévoit que le vendeur peut prévoir une indemnité au maximum de 2 % du prix de vente.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4113--		Locataires (location-accession) (110 927 € x 2 %)	2 218	
	7588--	Indemnités et autres produits -Autres		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 prévue au contrat et perçue par le vendeur. Toutefois, cette indemnité n'est pas due lorsque le contrat porte sur un logement qui a bénéficié d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département, dans des conditions prévues par décret (Article 11, al.2 de la loi du 12 juillet 1984).

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4113--		Locataires (location-accession) (110 927 € x 1 %)	1 109	
	7588--	Indemnités et autres produits - Autres		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.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6581--		Pénalités sur marchés (PV x 3 %)	3 327	
	4113--	Locataires (location-accession)		3 327

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 au terme du délai de 18 mois de l'achèvement (délai applicable en 2016) : il faut pratiquer une LASM au taux réduit.

Transfert du bien dans le patrimoine et LASM au taux de 5,5 (exemple) %

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7135--		Variation de stocks - immeubles achevés	97 810	
	3592---	Coût des lots achevés immobilisés		97 810
2112--		Terrains aménagés	12 900	
21311--		Immeubles de rapport	84 910	
	72232--	Transfert d'éléments de stocks en immobilisation		97 810
21311--		Immeubles de rapport (97 810 € x 5,5 %)	5 380	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		5 380

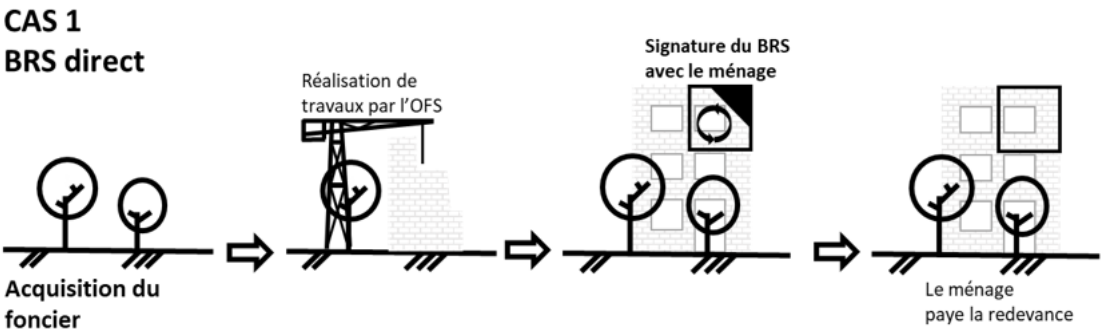
Le logement transféré dans le patrimoine locatif fera l'objet d'un plan d'amortissement sur la durée résiduelle d'utilisation de l'immeuble.

3 Comptabilisation des opérations d'accession sociale réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes agréés organismes de foncier solidaire

Ce chapitre traite des opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire (BRS) consenti par les organismes de logement social agréés Organismes de Foncier Solidaire. Sont exclues les opérations réalisées dans lesquelles le foncier est détenu par un tiers.
Comme mentionné en commentaire infra-réglementaire sous l'article 182-2 du règlement ANC n° n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social : *« 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 »* (Alinéa 1).
Dans les exemples ci-dessous, il est fait abstraction de la fiscalité (TVA, droits d'enregistrement...).

Les comptes indiqués dans les schémas d'écriture ci-après se réfèrent au plan de comptes applicable aux OLS à compter de l'exercice 2026. L'organisme pourra créer des sous-comptes pour isoler davantage les opérations relatives au bail réel solidaire.

Le Bail Réel Solidaire preneur



A l'issue de la construction du logement destiné en BRS, la décomposition du coût de l'opération est la suivante :

Détail de l'opération	Montants (€)
Terrain	50 000
Travaux d'aménagement de terrain	5 000
Travaux de construction	150 000
Honoraires	10 000
Coûts internes	12 000
Marge	9 000
Prix de revient de l'opération	227 000
Prix de revient des droits réels immobiliers (hors terrain)	172 000
Prix de cession des droits réels immobiliers hors taxes	181 000
Redevance mensuelle de 0,86€ pour ce logement de 82m²	70,52

Dans le cadre d'un BRS preneur, le terrain et la construction sont dissociés. La construction en BRS est comptabilisée de la même manière qu'une opération en accession. Le coût de la construction est ainsi comptabilisé en stock.
Lors de la cession des droits réels immobiliers portant sur les constructions, le prix de la vente des droits réels immobiliers est comptabilisé dans le compte 70126 « Opération en bail réel solidaire ».

Constitution des actifs

L'organisme peut :

- Soit acquérir un terrain ad hoc ;
- Soit affecter un terrain détenu en réserves foncières (immobilisation ou stock).

Dans le cas d'une acquisition d'un terrain nu à destination d'une opération en BRS, la valeur d'entrée du terrain nu acquis par l'OLS agréé OFS sera comptabilisée au compte 2111 « Terrains nus » en attente d'affectation à la mise en location de ce terrain.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2111--		Terrains nus	50 000	
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		50 000

Au lancement de l'aménagement du terrain destiné à le mettre en état d'utilisation, le terrain est affecté au compte 2312 « Immobilisation en cours – Terrains ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2312—		Terrains	50 000	
2126--		Agencements et aménagements de terrains - Opérations en BRS	5 000	
	2111—	Terrains nus		50 000
	4041--	Fournisseurs - achats d'immobilisations		5 000

Les terrains peuvent faire l'objet d'aménagements éventuels et d'études de sol comptabilisés au compte 2126 « Agencements et aménagements de terrains - Opérations en bail réel solidaire ».
Les travaux de VRD pourront être rattachés au coût du terrain si ces travaux sont prévus dans le contrat entre l'organisme et le preneur.

À la signature d'un bail réel solidaire

Les écritures comptables sont les suivantes :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4121--		Acquéreurs - Fraction non exigible (100%)	181 000	
	70126--	Ventes d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire		181 000

Dans cet exemple, le preneur signe un contrat d'acquisition en VEFA portant exclusivement sur les droits réels immobiliers.

A la clôture de l'année N

Les écritures comptables sont les suivantes :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
70126--		Ventes d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire	181 000	
	4872--	Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours		181 000

Au cours de l'année N+1 : Situations de travaux (35% du prix de revient)

3...1 Ecritures d'achats et de stock des travaux en cours

Il est indiqué en commentaire infra- règlementaire sous l'article 182-2 du règlement ANC n° n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social : *« 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 ». »

Les travaux peuvent porter sur une construction neuve ou sur une réhabilitation de logements. Dans cet exemple, il est retenu le cas d'une construction neuve.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
604--		Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires (35%)	60 200	
	4021--	Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours		60 200

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
332--		Opérations groupées, constructions neuves (35%)	60 200	
		Variation des stocks - Immeubles en cours		
	7133--	Incorporation en stock des éléments du coût de production		60 200

3...2 Encaissement de l'acompte de 35% du prix de cession des droits réels immobiliers

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (35 %)	63 350	
	4121--	Acquéreurs - Fraction non exigible		63 350
512--		Banques	63 350	
	4122--	Acquéreurs - Fraction appelée		63 350
		Paiement de la fraction appelée par le preneur		

Marge à la clôture de l'année N+1

3...1 Méthode de la marge à l'achèvement

Conformément à l'article 622-2 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général : *« En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de productions de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées »*.

En cas de marge négative déterminable de façon fiable à l'achèvement, la constatation de la perte est à comptabiliser en dépréciation des travaux en cours d'une part, et en provision pour risques d'autre part conformément à l'article 622-6 du recueil des normes comptables françaises du 1er janvier 2026. En cas de perte, l'obligation de constituer une provision est indépendante de l'avancement (article 622-6 du règlement ANC n°2014-03).

Quand l'organisme a connaissance d'une perte à terminaison :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
68151--		Dotations aux provisions pour risques	x	
	15162--	Opérations stockées		x

Si cependant l'organisme constate qu'à la clôture la valeur de son actif est inférieure à sa valeur de marché :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
68173--		Dotations pour dépréciations - stocks et en-cours	x	
	393--	Dépréciation des immeubles en cours		x

3...2 Méthode de la marge à l'avancement

Selon l'article L.123-21 du Code de commerce : *« Seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture d'un exercice peuvent être inscrits dans les comptes annuels. Peut être inscrit, après inventaire, le bénéfice réalisé sur une opération partiellement exécutée et acceptée par le cocontractant lorsque sa réalisation est certaine et qu'il est possible, au moyen de documents comptables prévisionnels, d'évaluer avec une sécurité suffisante le bénéfice global de l'opération ».*
En l'espèce, les opérations de BRS répondant à la définition de contrat long terme (cf art. 622-1 du règlement ANC n°2014-03), elles peuvent être comptabilisées selon la méthode à l'avancement.

Pour faciliter le suivi des comptes de stocks et la valorisation des droits réels immobiliers à leur coût de production, il est proposé l'utilisation d'un compte 339. À l'achèvement, les comptes de stocks 352 « Immeubles achevés – Opérations groupées, constructions neuves » 3591 « Immeubles achevés – Coût des lots achevés vendus » seront alimentés.

1er cas : la marge globale (résultat à terminaison) ne peut pas être estimée de manière fiable

Les produits sont limités au montant des charges. On constate donc le chiffre d'affaires à hauteur des seuls coûts enregistrés, soit 60 200 €.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872--		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	60 200	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire*		60 200
7133		Variation des stocks - Immeubles en cours	60 200	
	3392	Sorties partielles Immeubles en cours - opérations groupées Constructions neuves		60 200

*Produits de cession des Droits Réels Immobiliers

Si une perte probable est estimée, l'OLS agréé OFS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-6 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général :

« Que l'entité applique la méthode à l'achèvement ou la méthode à l'avancement, la perte globale probable est provisionnée, sous déduction des pertes éventuellement déjà constatées. En présence de plusieurs hypothèses de calcul, la perte provisionnée est la plus probable d'entre elles ou à défaut la plus faible. Dans ce cas, une description appropriée du risque additionnel mesuré par rapport à l'hypothèse de perte la plus faible est fournie dans l'annexe. La perte qui ne peut être estimée de façon raisonnable ne donne lieu à aucune provision mais à une information dans l'annexe prévue à l'article susvisé. »
La provision pourra être comptabilisée dans le compte 15162 « Provisions pour risques - Opérations stockées » par le débit du compte 68151 « Dotations aux Provisions pour risques ».

2ème cas : la marge globale (résultat à terminaison) peut être estimée de manière fiable

Le résultat à l'avancement est alors calculé à partir du résultat à terminaison pondéré par le taux d'avancement de l'opération.
En l'espèce, la marge brute dégagée à l'avancement est pondérée du taux d'avancement : 9 000 € x 35 % = 3 150 €.
Il faut donc comptabiliser en chiffre d'affaires 60 200 € + 3 150 € = 63 350 € correspondant au montant de l'appel de fonds dans cet exemple.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872-		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	63 350	
	70126	Ventes d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire*		63 350
7133		Variation des stocks - Immeubles en cours	60 200	
	3392	Sorties partielles Immeubles en cours - opérations groupées Constructions neuves		60 200

*Produits de cession des Droits Réels Immobiliers

Si une perte probable est estimée, l'OLS agréé OFS comptabilisera cette perte selon les modalités de comptabilisation prévues à l'article 622-5 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général : *« à comptabiliser, par voie de provision, les pertes à terminaison, sous déduction des pertes éventuellement déjà comptabilisées à l'avancement. »*.

Au cours de l'année N+2 : paiement du solde, autres frais de structure et livraison du logement

3...1 Paiement des autres appels de fonds quelle que soit la méthode utilisée (avancement ou achèvement)

181 000 € x 65 % = 117 650 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4122--		Acquéreurs - Fraction appelée (65 %)	117 650	
	4121--	Acquéreurs - Fraction non exigible		117 650
512---		Banques	117 650	
	4122--	Acquéreurs –Fraction appelée		117 650

3...2 Valeur du stock à entrer quelle que soit la méthode utilisée (avancement ou achèvement)

172 000€ - 60 200€ = 111 800€

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
604-		Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires (65%)	111 800	
	402--	Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours		111 800

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
332-		Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves (65%)	111 800	
	7133--	Variation des stocks - Immeubles en cours		111 800
		Constatation du stock d'en-cours		

3...3 Livraison du logement et dégagement de la marge selon la méthode de la marge à l'achèvement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Variation de stocks - Immeubles en cours	172 000	
	332-	Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves		172 000
		Solde de l'immeuble en cours (Prix de revient hors terrain)		
352--		Immeubles achevés - Opérations groupées, constructions neuves	172 000	
	7135-	Variation des stocks - Immeubles achevés		172 000
		Constatation de l'achèvement de l'immeuble		
7135		Variation des stocks - Immeubles achevés	172 000	
	3591	Coût des lots achevés vendus		172 000
		Livraison au preneur du BRS		

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872--		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	181 000	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en bail réel solidaire		181 000

Marge brute à la livraison : 181 000 € – 172 000€ = 9 000 €

3...4 Application de la méthode de la marge à l'avancement

Livraison du logement selon la méthode de la marge à l'avancement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7133--		Variation de stocks - Immeubles en cours	111 800	
	3392-	Sorties partielles Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves		111 800
		(Prix de revient hors terrain. Constatation du solde de l'avancement : 172 000 – 60 200)		
7133--		Variation de stocks - Immeubles en cours	172 000	
	332	Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves		172 000
		Sortie du stock d'immeubles en cours pour constater ensuite le logement en stock d'immeubles achevés		
3392-		Sorties partielles Immeubles en cours - Opérations groupées, constructions neuves	172 000	
	7133--	Variation de stocks - Immeubles en cours		172 000
		Constatation de la livraison partielle de l'immeuble à la signature d'un contrat BRS		

352--		Immeubles achevés - Opérations groupées, constructions neuves	172 000	
	7135--	Variation des stocks - Immeubles achevés		172 000
		Constatation du logement en stock d'immeubles achevés		
352--		Variation des stocks - Immeubles achevés	172 000	
	3591	Coût des lots achevés vendus		172 000
		Comptabilisation de la sortie des lots vendus à leur coût de production de manière à conserver le compte 352 tant que l'opération n'est pas entièrement commercialisée		

Dégagement de la marge selon la méthode de la marge à l'avancement

3...4 1er cas : la marge globale ne pouvait pas être estimée de manière fiable

Le chiffre d'affaires constaté en n + 1 était limité au montant des coûts engagés.

Chiffre d'affaires à sortir à la livraison : 181 000 € – 60 200 € = 120 800 €
Marge brute : 120 800 € – 111 800 € = 9 000 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	120 800	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en BRS		120 800
		Livraison du logement au preneur		

3...4 2ème cas : La marge a été prise à l'avancement

Marge à l'avancement déjà prise : 63 350 € – 60 200 € = 3 150 €
CA à sortir à la livraison : 181 000 € – 63 350 € = 117 650 €
Marge brute N+2 : 117 650 € – 111 800 € = 5 850 €
Marge brute totale : 5 850 € (marge brute n+2) + 3 150 € (marge brute n+1) = 9 000 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4872---		Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours	117 650	
	70126	Vente d'immeubles - Opérations en BRS		117 650
		Livraison du logement au preneur		

Ecritures à la fin de l'opération

A la fin de l'opération, une fois que tous les logements auront été sortis par le crédit du compte 3591 « Coûts des lots achevés vendus » (des opérations groupées) du fait de la vente, les comptes 352 et 3591 concernés par cette opération seront soldés.

3...1 A l'issue de l'achèvement de la construction

Affectation du terrain

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21156		Terrains bâtis - Opération en bail réel solidaire	50 000	
	2312	Immobilisations corporelles en cours - Terrains		50 000
		Affectation du terrain en terrains aménagés, loués, bâtis		

Le terrain inscrit en compte 21156 donne lieu à une redevance enregistrée en compte 70476 "Redevances en bail réel solidaire".

Dépréciation des actifs

Comme rappelé par le commentaire infra-réglementaire 3 de l'article 182-1 du règlement ANC n°2015-04, le foncier pourra faire l'objet d'une dépréciation en application des articles 214-15 et 214-16 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, dès lors que *« 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 (article 214-5, PCG) … »*

A l'issue de la cession des droits réels immobiliers

Ecritures de la redevance en bail réel solidaire

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4111		Locataires	70,52	
	70476	Redevances en bail réel solidaire		70,52
		Loyer du foncier		
512		Banques	70,52	
	4111	Locataires		70,52

Cessions de droits réels immobiliers relatifs aux logements locatifs sociaux à des personnes physiques (vente HLM en BRS)

Comme indiqué en commentaires du règlement ANC n° 2015-04, *« 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. »

La quote-part foncière du logement locatif ainsi cédé sera reclassée dans le compte d'immobilisations corporelles 21156 « Terrains bâtis - Opérations en bail réel solidaire ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21156		Terrains bâtis - Opérations en bail réel solidaire	xx	
	21151	Terrains bâtis des immeubles de rapport		xx

La redevance du foncier est comptabilisée au sous-compte 70476 « Redevances en bail réel solidaire ».

Ecritures de la redevance en bail réel solidaire

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4111		Locataires	xx	
	70476	Redevances en bail réel solidaire		xx
		Loyer du foncier		
512		Banques	xx	
	4111	Locataires		xx

Il sera proposé lors de la réunion de l'organe délibérant d'affecter la plus-value (telle que définie au commentaire du compte 106851 dans le titre II – commentaires de comptes) de cession des droits réels immobiliers dans un compte de réserve sur cessions immobilières 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
120116		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activité d'organisme de foncier solidaire	xx	
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		xx
		Affectation de la cession de droits réels immobiliers		

4 Comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction

Une opération de démolition avec ou sans reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes :

Phase préliminaire où l'organisme ébauche le projet,

Décision de démolir,

Phase de libération progressive de l'immeuble jusqu'à sa libération complète,

Démolition physique.

Le traitement comptable des frais de démolition dépend du moment et des objectifs pour lesquels ces frais sont engagés (à l'acquisition de l'ensemble immobilier, en cours d'exploitation…).

La complexité du traitement comptable provient également de la variété des coûts engagés à chacune des phases de l'opération de démolition.

Conformément au règlement ANC n°2022-06, les démolitions semblables à des restructurations lourdes seront des opérations à comptabiliser en exploitation. Les démolitions simples permettant à rendre un terrain constructible dans le cadre d'une opération de construction immédiate seront intégrées dans le coût de l'opération en immobilisation.

Les schémas comptables présentés ci-après font abstraction de l'impact de la TVA.

Schémas comptables d'une démolition

Incidence comptable avant la phase de démolition

La démolition de logements est une opération qui se traduit par une modification importante de la structure du bilan de l'organisme. Aussi, il est nécessaire de préparer cette opération dans les années qui précèdent la destruction du bien immobilier et de passer en comptabilité les écritures adéquates lors de la réalisation de la démolition.

Lorsque l'état d'un immeuble ou les difficultés de sa gestion sont tels que sa réhabilitation ne paraît pas susceptible d'apporter une solution satisfaisante aux problèmes posés et que, de ce fait, sa valeur nette comptable (VNC) est supérieure à la valeur actuelle du bien (i.e. la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage du bien), il importe, conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 et au principe général comptable de prudence, de constater la dépréciation de cet immeuble. Les modalités d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont définies par les articles 214-15 à 214-19 du règlement ANC n° 2014-03.

Dès lors que l'instance de gouvernance (conseil d'administration ou conseil de surveillance) acte la volonté de démolir un bien, le test de dépréciation est déterminé selon la logique suivante :

en fonction des flux de loyers générés par l'exploitation du bien et du rythme des relogements, une valeur actualisée nette est déterminée pour le programme immobilier et comparée à la VNC du programme nette des subventions d'investissement obtenues et affectées à l'actif. Une comparaison entre les deux valeurs permettra d'obtenir l'éventuelle valeur de dépréciation totale. Cette VNC de la construction à démolir nette des subventions d'investissement va évoluer au fil des exercices en fonction du niveau d'occupation du bien.

L'écriture comptable de cette dépréciation est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé
68162		Dotations pour dépréciations des immobilisations corporelles
	2913	Dépréciations des immobilisations corporelles - Constructions

Décision de démolition

Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux (LLS) doivent être approuvées par la Préfecture. Dès délibération de l'instance de gouvernance, l'OLS doit faire une demande d'autorisation de démolir (DAD) pour tous les bâtiments à usage d'habitation et une demande d'intention de démolir (DID) pour les opérations de démolition financées par l'ANRU. La date de cette autorisation délivrée par arrêté préfectoral est le point de départ permettant à l'OLS de procéder officiellement à la campagne de relogement des locataires, et doit être prise comme fait générateur pour le début d'amortissement.

Il peut s'écouler un délai important entre la décision de démolir et la réalisation effective des travaux de démolition. Deux cas sont à envisager : :

L'immeuble est entièrement vide et était déjà hors exploitation : l'OLS procède à la reprise de la dépréciation et constate un amortissement complémentaire pour la totalité de la VNC car la perte de valeur est définitive ;

L'immeuble est encore exploité : l'OLS procède donc à un amortissement accéléré en révisant le plan d'amortissement du bien jusqu'à la délivrance de l'ordre de service. Parallèlement, le niveau de dépréciation est révisé annuellement. Dès que l'immeuble est complétement vide, il devra être totalement amorti car improductif de revenus de façon irréversible.

Débit	Crédit	Intitulé
681123		Dotations aux amortissements sur immobilisations – Constructions sur sol propre
	281311	Amortissements des immobilisations corporelles - Immeubles de rapport

Les dépréciations antérieurement comptabilisées seront corrélativement reprises :

Débit	Crédit	Intitulé
2913		Dépréciations des immobilisations corporelles - Constructions
	78162	Reprises sur dépréciations des immobilisations corporelles

Par ailleurs, les différents coûts et charges liés à la démolition et restant à la charge de l'organisme après prise en compte des différentes subventions à la démolition basées notamment sur :

- Coûts techniques de démolition,
- Coûts de travaux de restructuration du foncier,
- Charges de relogement,
- Charges de suivi social,
- Perte d'autofinancement

doivent être provisionnés par l'écriture suivante :

Débit	Crédit	Intitulé
681527		Dotations aux provisions d'exploitation – Autres provisions pour charges
	15278	Autres provisions pour charges

Si l'évolution de la situation conduit à envisager la démolition de l'immeuble, il convient de provisionner également le risque, selon la décision préfectorale (cf. article R.443-17 du CCH), de remboursement de l'aide publique qui correspond à la fraction reprise des subventions et assimilés (prêts aidés).

Traitement de l'opération même de démolition, des coûts

D'une manière générale, qu'il s'agisse d'une démolition dans le cadre du renouvellement urbain, aidé ou non par l'ANRU, ou d'une démolition ponctuelle isolée, la comptabilisation de ces subventions, en compte de résultat en produits d'exploitation ou au bilan en subventions d'investissement, suit leur objet (l'emploi dont elles sont la ressource, en tout ou partie).

Dans la mesure où les collectivités publiques ou leurs établissements doivent notifier avec indication de leur objet les subventions qu'ils accordent, il conviendra de se rapporter à leur notification.

4...1 Sortie des constructions (hors terrains)

Il est rappelé qu'un bien détruit ne peut demeurer au bilan.

La démolition progressive des immeubles va donc donner lieu :

À la sortie de la valeur nette comptable des lots démolis au débit du compte 657 et des amortissements cumulés, au débit du compte 281311 « Amortissements des immobilisations corporelles - Immeubles de rapport » et du crédit, , du compte 21311 « Immeubles de rapport » pour la valeur brute des constructions ;

Débit	Crédit	Intitulé
657		Valeurs comptables des immobilisations corporelles
281311		Amortissements des immobilisations corporelles – Immeubles de rapport
	21311	Immeubles de rapport

À la reprise des dépréciations qui n'auraient pas été précédemment réintégrées : débit du compte 2913 « Dépréciation des immobilisations corporelles - Constructions » par le crédit du compte 78162 « Reprises sur dépréciations des immobilisations corporelles » ;

À la reprise de la quote-part de subvention non encore reprise : débit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat » par le crédit du compte 7471 « Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice » ;

À l'annulation des subventions d'investissement : débit du compte 131 « Subventions d'investissement octroyées » par le crédit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat ».

Enfin, une fiche de situation financière et comptable avec des montants négatifs sera à créer.

4...2 Coûts techniques de démolition

En cas d'une démolition sans reconstruction

~~Soit la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain (soit la valeur la plus~~

élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage du terrain) et alors les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli (compte 211), dans la limite de cette valeur actuelle et sont comptabilisés au-delà en compte 6522 « Coûts techniques ».

Soit la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné et les coûts techniques de démolition constituent une charge d'exploitation (compte 6522).

En cas d'une démolition avec reconstruction sur le site

Les coûts techniques de démolition doivent être intégrés dans le coût de revient des nouveaux immeubles car il s'agit d'un élément attribuable au coût de production du nouvel immeuble. Dans le cas d'opérations complexes (mixtes), l'incorporation des coûts de démolition à la valeur du terrain est envisageable.

4...2 Si les immeubles à construire sont destinés à une opération locative

Ils seront par conséquence inclus en compte 21311 « Immeubles de rapport », pour autant que le coût de revient global des nouvelles constructions demeure compatible avec leur valeur actuelle (valeur vénale ou valeur d'usage) et ils seront donc amortis, en pratique, sur la durée d'amortissement du composant structure.

4...2 Si les immeubles à construire sont destinés à une opération d'accession à la propriété

Les coûts techniques de démolition sont imputés dans les comptes de stocks représentatifs de l'opération concernée pour autant qu'ils demeurent compatibles avec leur valeur actuelle (valeur vénale ou valeur d'usage).

Les coûts techniques qui n'ont pu être incorporés en stock seront comptabilisés directement en compte 6522 « Coûts techniques ». Les subventions permettant de les financer seront à comptabiliser en compte 741 « Subventions d'exploitation ».

4...3 Coûts liés au traitement social des opérations

Les coûts sociaux directement liés à la démolition (relogement, accompagnement social, …) sont à enregistrer en 6523 « Coûts sociaux ».

4...4 Coûts financiers

La démolition physique de l'immeuble va entraîner un remboursement anticipé du capital restant dû sur les emprunts qui sera comptabilisé au débit du compte 16 « Emprunts et dettes assimilées ».

4...5 Pertes d'exploitation générées par la démolition

Les conséquences en termes d'exploitation de la démolition vont être :

Une diminution progressive des loyers et des charges dans la phase de libération des immeubles alors que les frais fixes perdureront jusqu'à la démolition ; ces coûts vont être enregistrés dans les différents comptes d'exploitation : baisse des loyers, baisse des charges variables ;

Une diminution totale de loyers et de charges fixes et variables à la démolition de l'immeuble. Les conséquences de la vacance représentent un manque à gagner sur les loyers et les charges récupérées auprès des locataires.

Démolitions financées par l'ANRU

Cette partie expose les schémas applicables dans le cadre du NPNRU initié par le règlement général de l'ANRU de mai 2018. Les évolutions réglementaires du RGA et du Règlement Financier de l'ANRU sont régies par différents textes depuis le 1er janvier 2021 et dont la dernière version à la date de parution de cet avis est un arrêté interministériel du 13 novembre 2023.

Une subvention globale est proposée pour aider l'organisme de logement social à démolir. L'assiette de subvention est constituée du déficit (recettes – dépenses) hors taxes du bilan de l'opération. Elle est calculée de la façon suivante :

+ Les coûts des études de faisabilité (compte 6521)
+ Les coûts techniques (compte 6522)
+ Les coûts sociaux (montants forfaitaires par logement – compte 6523)
+ Les coûts d'acquisition d'autres immeubles nécessaires à l'opération (compte 6528 – autres charges liées aux opérations de démolition)
+ Une indemnité compensant la VNC de l'immeuble à démolir hormis les travaux de réhabilitation des 5 dernières années financés par l'ANRU (cette date est précisée dans la PCDID)
+ Une indemnité pour perte d'exploitation (24 mois et 12 mois en cas de vacance élevée)
- Prix de vente des terrains vendus
- Valorisation foncière des terrains rendus disponibles à la vente.

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 80 %. Ce taux de 80 % peut être modulé à la hausse pour les organismes de logement social en situation financière fragile engagés dans un plan avec la CGLLS, ou, lorsque le projet porte des ambitions fortes.

Le montant maximal auquel l'OLS pourra prétendre est notifié dans la Décision Attributive de Subvention (DAS). La DAS marque l'engagement juridique de l'ANRU.

A la différence du PNRU, pour le NPNRU, la notification interviendra en une DAS unique.

Traitement comptable de la subvention accordée par l'ANRU

A la date de notification :

Débit	Crédit	Intitulé
441--		Etat et autres collectivités publiques – Subventions à recevoir
	741	Subventions d'exploitation
741		Subventions d'exploitation
	4873	Produits constatés d'avance - Démolitions

Durant les travaux :

Le bailleur devra annuellement faire un parallèle entre la libération des logements, les coûts réels constatés et le budget de l'opération validé par l'ANRU. La subvention sera reprise comme suit :

Débit	Crédit	Intitulé
	741	Subventions d'exploitation
4873		Produits constatés d'avance - Démolitions

Cette subvention ne peut être étalée au-delà de la démolition car, sinon, un produit serait comptabilisé alors que le bien y afférent ne serait plus à l'actif de l'organisme.

Symétriquement, il ne paraît pas possible de prendre en résultat la totalité de subvention à la date de la notification dans la mesure où les actifs afférents figurent encore au bilan à cette date.

En revanche, l'étalement de la subvention sur la période permettra de compenser l'effet conjugué de l'insuffisance grandissante des recettes et des coûts engagés pour la démolition. La reprise de la provision pour charges du bailleur sera liée à l'étalement de la subvention.

Il convient de noter que l'organisme connaît en principe son calendrier relatif au projet de démolition inscrit dans la convention de renouvellement urbain avec l'ANRU.

5 Comptabilisation des opérations relatives à la SGAHLM

Les SEM ne peuvent pas faire appel à la SGAHLM.

Depuis la loi « SRU » du 13 décembre 2000, tous les organismes d'HLM exerçant une activité d'accession sociale à la propriété doivent adhérer à la Société de garantie de l'accession des organismes d'HLM (SGAHLM). La mission de la SGAHLM est de garantir les organismes d'HLM contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations d'accession à la propriété.
À ce titre et en cas de mise en œuvre de la garantie, l'article 18 du règlement intérieur de la SGAHLM précise que *« les versements effectués le cas échéant à un organisme sont des subventions qui viendront renforcer les fonds propres venant en couverture de son activité accession »*. Il est également noté que peut être prévue *« une clause de retour à meilleure fortune »*.

Dans l'exemple ci-dessous, les écritures comptabilisées se situent du côté de l'OLS adhérent à la SGAHLM :

Détail	Montants (€)
Frais de dossier	500
Cotisation annuelle (part fixe + part variable)	2 500
Aide SGAHLM octroyée conformément à l'article 6 du règlement intérieur de la SGAHLM	400 000
Remboursement de l'aide effectué par l'OLS conformément à la convention d'aide signée entre l'OLS et la SGAHLM	150 000

Dans les écritures suivantes, il est fait abstraction des écritures de TVA.

En cours d'adhésion

Cotisation annuelle

La cotisation annuelle comprend une part forfaitaire et une partie variable définies à l'article 11 du règlement intérieur de la SGAHLM.
Cette **cotisation** est comptabilisée au compte 6281 « Concours divers (cotisations) ».

Pénalités pour manquement au règlement intérieur de la SGAHLM

Les pénalités pour manquement au règlement intérieur de la SGAHLM prévues aux articles 11 et 12 de ce même règlement sont comptabilisées au compte 6582 « Pénalités, amendes fiscales et pénales ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6582		Pénalités, amendes fiscales et pénales	2 000	
	4011	Fournisseurs – achats de biens et prestations de services		2 000

4011		Fournisseurs – achats de biens et prestations de services		
	512	Banques		2 000

Aide octroyée

5...1 À la signature de la convention d'aide entre la SGAHLM et l'organisme d'HLM

Lors de la mise en jeu de la garantie, la SGAHLM verse à l'organisme une fraction de la perte liée à l'activité d'accession. Il convient de respecter les mêmes règles que pour une perception de subvention d'équilibre.
La définition d'une subvention d'équilibre est la suivante : *« Subvention dont bénéficie l'entreprise pour compenser, en tout ou partie, la perte globale qu'elle aurait constatée si cette subvention ne lui avait pas été accordée »* (Cf PCG 1982, p. I.41)[1].
Dans ce cas, le compte 742 « Subventions d'équilibre » est crédité par le débit du compte 4672 « Débiteurs divers et produits à recevoir ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4672		Débiteurs divers et produits à recevoir	400 000	
	742	Subventions d'équilibre		400 000

5...2 À la réception des fonds versés à l'OLS par la SGAHLM

Dans ce cas, le compte 512 « Banques » est débité par le crédit du compte 4672 « Débiteurs divers et produits à recevoir ».
La clause de retour à meilleure fortune en faveur de la SGAHLM doit figurer dans les engagements hors bilan donnés (cf Annexe).

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
512		Banques	400 000	
	4672	Débiteurs divers et produits à recevoir		400 000

5...3 Lorsque le retour à meilleure fortune devient effectif

En application de l'article R.453-5 du Code de la construction et de l'habitation et de la convention d'aide à la reconstitution des fonds propres, l'organisme d'Hlm s'engage à rembourser le concours versé par la SGAHLM lorsque l'organisme d'Hlm aura retrouvé des moyens financiers lui permettant de procéder à ce remboursement. Le remboursement exigé par la SGAHLM est plafonné annuellement à 50% du résultat généré par l'activité accession garantie par la SGAHLM.

5...4 Au remboursement partiel ou total de l'aide versée par la SGAHLM

Le compte 6588 « Autres charges de gestion courante » est crédité du compte 468 « Divers comptes créditeurs et charges à payer ».
Puis le compte 468 « Divers comptes créditeurs et charges à payer » est débité du compte 512 « Banques ».
Le montant de l'engagement hors bilan donné est réduit du montant remboursé.

[1] En absence de la définition de la subvention d'équilibre dans le PCG figurant dans le recueil des normes comptables du 1er janvier 2025, il paraît utile de continuer à appliquer la définition du PCG de 1982.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6588		Autres charges de gestion courante	150 000	
	468	Divers comptes créditeurs et charges à payer		150 000
468		Divers comptes créditeurs et charges à payer	150 000	
	512	Banques		150 000

6 Comptabilisation de l’aide personnalisée au logement (APL)

L'aide personnalisée au logement (APL) est l'instrument de base de la redistribution des aides de l'État vers les ménages les plus modestes. Elle est directement versée par les organismes payeurs aux organismes de logements sociaux. Par ce système de tiers payant, l'aide est déduite de la dépense brute de logement. L'avis d'échéance doit faire apparaître le montant du loyer, (ou du remboursement) brut et des charges, le montant de l'APL, ainsi que le montant net qui sera réellement payé par le locataire ou le locataire-accédant. Ce système implique également l'organisation de procédures de circulation de l'information entre les intéressés. Il est en outre rappelé qu'il convient d'ouvrir un sous-compte par organisme payeur d'APL.

Le quittancement

Location

Débit	Crédit	Intitulé
4111--		Locataires
4117--		Organismes payeurs d’APL
	703---	Récupérations des charges locatives
	7043--	Loyers des logements conventionnés

Le loyer inscrit au compte 7043 est le loyer brut conventionné.

Location-accession

Débit	Crédit	Intitulé
4113--		Locataires (location-accession)
4117--		Organismes payeurs d’APL
	1654---	Redevances (location-accession)
	703---	Récupération des charges locatives
	7047--	Loyers des logements en location-accession et redevances en bail réel solidaire

L’encaissement de l’APL par l’organisme

Écritures à passer pour le montant des aides versées par les caisses :

Débit	Crédit	Intitulé
512--		Banques
	4117---	Organismes payeurs d’APL

7 Comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumises à la livraison à soi-même (LASM)

Les constructions de logements locatifs sociaux donnent lieu à une livraison à soi-même aux taux de 5,5 % ou 10 % selon les règles et conditions prévues aux articles 257, 278 sexies et suivants du code général des impôts et décrites dans le bulletin officiel des impôts, BOI-TVA-IMM-20-10-10.

Les constructions de logements locatifs intermédiaires peuvent donner lieu à une livraison à soi-même au taux de 10 % selon les règles et conditions prévues à l'article 279-0 bis A sexies du code général des impôts et décrites dans le bulletin officiel des impôts, BOI-TVA-IMM-30.

Les constructions de logements locatifs autres ainsi que les constructions de locaux d'activités (locaux commerciaux…) donnent lieu, dans certains cas, à une LASM à 20 %. Dans le cas des opérations de construction non soumises à la LASM, les factures de travaux sont enregistrées directement dans les comptes d'immobilisations 21 ou 23 concernés, pour leur montant TTC ou HT selon les cas (par exemple, la construction de locaux commerciaux destines à être loués avec TVA est enregistrée HT).

Dans le cas des opérations soumises à la LASM, au cours de la construction, la TVA est facturée généralement à 20 % et récupérée par l'organisme d'HLM. En conséquence, les factures sont enregistrées au débit des comptes d'immobilisations pour leur montant hors taxe, le montant de la TVA étant inscrit au débit du compte 44562 « TVA sur immobilisations ».

Avant la fin du délai imparti pour liquider la LASM, l'organisme constate le montant de la TVA dû au titre de la LASM à 5,5 %, 10 % ou 20 % calculé sur le prix de revient total de l'immeuble, y compris le coût des terrains, ce montant est débité aux comptes d'immobilisations concernés.

Plusieurs étapes doivent donc être respectées dans l'enregistrement des factures concernant ces immobilisations.

Pendant les travaux de construction neuve, les travaux sont facturés par le fournisseur à une TVA généralement au taux de 20 %

À la réception de la facture, la dette envers le fournisseur est créditée au compte 4041 « Fournisseurs – Achats d'immobilisations » par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours, avances et acomptes » pour le montant hors TVA déductible et du compte 44562 « TVA sur immobilisations » pour le montant de cette taxe.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21/23--		Immobilisations…	1 000	
44562		TVA sur immobilisations	200	
	4041---	Fournisseurs - Achats d'immobilisations		1 200
	ou 512--	Banques		

Écritures correspondant à l'établissement de la déclaration mensuelle de TVA (CA3-CA4)

Par mesure de simplification, il est supposé qu'il n'y a pas d'autres activités soumises à TVA.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
44567--		Crédit de TVA à reporter	200	
	44562--	TVA sur immobilisations		200

Si l'organisme de logement social bénéficie d'un crédit de TVA

Chaque mois, l'organisme peut demander, si les conditions sont remplies, le remboursement de ce crédit de TVA.
On constate alors :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
44583--		Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé	200	
	44567--	Crédit de TVA à reporter		200

Au moment du remboursement, l'écriture à passer est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51---		Banques, établissements financiers et assimilés	200	
	44583--	Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé		200

Avant la fin du délai imparti, la livraison à soi-même doit être déclarée.
Dans un premier temps, l'organisme enregistre le montant de la TVA à 5,5 %, 10 % ou 20 % dû à l'État sur les immeubles achevés par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours, avances et acomptes » et le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».
En conséquence, les comptes 21 « Immobilisations corporelles » et 23 « Immobilisations en cours, avances et acomptes » inscrits à l'actif du bilan retracent le coût de l'immobilisation T.T.C. (valeur hors taxe + TVA à 5,5 %, 10 % ou 20 %).

Dans un deuxième temps, au moment de la déclaration mensuelle de la TVA, la TVA due à l'État est constatée au crédit du compte 4455 « Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser » par le débit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

Exemple avec une LASM à 5,5 %

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21/23--		Immobilisations…	55	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		55

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4457--		Taxes sur le chiffre d'affaires collectées	55	
	4455--	Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser		55

A la clôture comptable, la matérialisation de la TVA collectée doit être comptabilisée pour les opérations d'investissement enregistrées hors taxe.

La déclaration fait apparaître un solde de TVA due

Dans le cas où la déclaration fait apparaître un montant de TVA due, l'écriture au moment du paiement de la TVA est la suivante :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4455--		Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser	55	
	512--	Banques		55

8 Comptabilisation des immeubles acquis par garantie de rachat

Conformément à l'article R.443-2 du Code de la construction et de l'habitation, *« l'organisme, ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initial, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la quinzième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu.*
Ce prix peut, en outre, être minoré des frais des réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé des trois devis à produire par l'organisme ou la personne morale mentionnée ci-dessus relatifs aux réparations à effectuer ».

La mise en jeu de la garantie de rachat est à l'initiative de l'acquéreur en respect d'une des causes prévues par les textes. L'acheteur est l'organisme vendeur ou un organisme de logement social tiers qui a apporté sa garantie.

Les schémas d'écritures comptables présentés ci-après font abstraction de l'impact de la TVA. Le cas du rachat des droits réels immobiliers auprès du preneur d'un bail réel solidaire sera traité dans une prochaine version.

Entrée en stock du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
607---		Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	4021--	Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours		380 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
37--		Immeuble acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	380 000	
	6037--	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		380 000

Paiement du logement

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4021 ---		Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours	380 000	
	512-	Banques		380 000

Des dépréciations et provisions pourront être constituées :

- Pour dépréciation des stocks, (compte 397 "Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat"), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock notamment en raison de l'usure ou d'un impact de TVA qui mettrait la valeur d'entrée au-dessus du marché ;
- Pour charges (compte 15278 "Autres provisions pour charges"), afin de prendre en compte les frais de remise en état du logement.
- Les opérations en résolution de vente ou d'adjudication, qui permettaient de récupérer les logements des emprunteurs défaillants des anciennes formules d'accession, suivent les mêmes règles comptables que l'acquisition d'un logement par la mise ne jeu d'une garantie de rachat.

9 Comptabilisation des cessions de logements locatifs des organismes

Principaux textes de référence

Les dispositions applicables aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier sont codifiées par les articles L.433-7 à 15 du CCH.

Hypothèses de travail

L'immeuble est vendu au bout de 15 ans.

Valeur du logement vendu :

- Terrain 6 000
- Construction 54 000
- Total valeur d'origine 60 000
- Amortissement linéaires (sur 45 ans) pratiqués à la date de la vente (18 000)
- Valeur comptable nette de l'immeuble à la vente 42 000

Financement du logement vendu

- Emprunt	55 000
- Subvention d'investissement	4 500
- Fonds propres	500
Total	*60 000*

- Capital restant dû sur emprunt au moment de la vente	38 000
- Montant de la subvention transférée au compte de résultat	1 500

Travaux financés avec l'aide de l'Etat effectués cinq ans avant la vente

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, l'organisme vendeur d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration, financés avec l'aide de l'état depuis moins de cinq ans, est tenu de rembourser cette aide.

- Montant des travaux réalisés dans les cinq dernières années	25 000
- Amortissements pratiqués à la date de la vente	(5 000)
- Valeur comptable nette	20 000

Financement des travaux d'amélioration

- Subvention d'investissement sur travaux de réhabilitation	5 000
- Emprunt sur 15 ans	17 500
- Fonds propres	2 500
Total	25 000

- Montant de la subvention d'investissement sur travaux de réhabilitation transférée au résultat jusqu'à la date de la vente	1 000
- Capital restant dû sur l'emprunt amélioration au moment de la vente	14 000

Travaux à réaliser préalablement à la vente

Des travaux peuvent être réalisés préalablement à la vente. Ces travaux, selon leur nature, sont comptabilisés en ~~charges (dépenses de gros entretien) ou en immobilisation, dans les comptes de composants adéquats (ex :~~

remplacement de composants - voir chapitre 13).

Les schémas d'écritures comptables du présent chapitre ne reprennent pas ces différentes dépenses préalables à la vente.

Prix de vente

- Partie du prix payable comptant	120 000
- Partie du prix payable par versements échelonnés	30 000
Total prix de vente	150 000

Frais de montage et de commercialisation 10 000

Schéma de comptabilisation

Comptabilisation des frais de montage et de commercialisation

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
65882--		Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport	10 000	
	4 ou 5--	Comptes de tiers ou de trésorerie		10 000

Comptabilisation du prix de vente

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
462--		Créances sur cessions d'immobilisations	150 000	
	757--	Produits des cessions d'éléments d'actif		150 000

Sortie du logement du patrimoine

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
281311--		Immeubles de rapport	18 000	
281311--		Travaux immobilisés	5 000	
657--		Valeurs comptables des	62 000	
		immobilisations		6 000
		incorporelles et corporelles		54 000
		cédées		25 000
	2115--	Immobilisations corporelles cédées		
	21311--	Terrains bâtis		
	21311--	Construction		
		Travaux immobilisés		

Traitement des subventions restant à transférer au compte de résultat

Transfert des subventions restant à transférer au compte de résultat (subvention d'investissement d'origine de 3 000 € + subvention d'investissement sur travaux de réhabilitation de 4 000 €).

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
139--		Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	7 000	
	747--	Quote-part des subventions virée au résultat de l'exercice		7 000

Solde du compte de subvention

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
131--		Subventions d'équipement	9 500	
	139--	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat		9 500

Remboursement de l'aide publique (non systématiquement exigé)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
65881--		Remboursement de l'aide publique	9 500	
	4618--	Autres opérations pour compte de tiers		9 500
	ou 51--	Banques, établissements financiers et assimilés		

Remboursement des emprunts en une ou plusieurs fois

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, le remboursement des prêts comportant une aide de l'Etat devient immédiatement exigible en cas de cession. Toutefois, l'échéancier initial de remboursement de ces prêts peut être conservé sous réserve du maintien des garanties dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt. L'organisme doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande. A défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné.

Il existe une deuxième exception au principe de remboursement immédiat : en cas de vente à un autre organisme d'HLM ou à une SEM, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois suivant la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente (art. L 443-13 du CCH).

Emprunts : 38 000

Emprunts amélioration : 14 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
16--		Emprunts et dettes assimilées concernés	52 000	
	51--	Banques, établissements financiers et assimilés		52 000

Remarque

Lorsque l'organisme de logement social, du fait de la cession, est tenu au paiement d'un complément d'impôt au titre du II, II bis ou III de l'article 284 du CGI, le compte 21311 est débité du montant de la TVA à reverser par le crédit du compte 4455. Cette écriture est à passer avant l'écriture de sortie du logement.

Calcul du surplus à affecter en réserves (compte 10685)

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, les plus-values de cession doivent être affectées en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux de réhabilitation ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

- Prix de vente (compte 7572)	150 000
VNC des immobilisations corporelles cédées (compte 657)	(62 000)
Plus-value comptable	88 000
- Frais de montage et de commercialisation (compte 65882 Frais de montage et de commercialisation)	(10 000)
- Reversement de l'aide publique (compte 65881)	(9 500)
Surplus à affecter	68 500

L'affectation du surplus au crédit du compte 10685 est effectuée lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Ce mode de calcul est valable dans tous les cas, même s'il fait apparaître un montant négatif. Dans cette hypothèse, la moins-value est affectée au débit du compte 10685, dans la limite du solde de ce compte, comme indiqué ci-après.

Affectation du surplus

Première hypothèse : le résultat de 200 000 € est supérieur à la plus-value à affecter

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
120--		Résultat de l'exercice -bénéfice	200 000	
	10685	Réserve sur cessions immobilières		68 500
	1xxx	Dotation des autres réserves et/ou du report à nouveau en fonction des décisions d'affectation de l'organe délibérant		131 500

Deuxième hypothèse : le résultat est une perte de 100 000 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
110--		Report à nouveau (solde créditeur)	168 500	
	10685--	Réserve sur cessions immobilières		68 500
	129	Résultat de l'exercice - perte		100 000

Troisième hypothèse : le résultat, un bénéfice de 30 000 €, est inférieur à la plus-value à affecter

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
120--		Résultat de l'exercice - bénéfice	30 000	
110		Report à nouveau (solde créditeur)	38 500	
	10685	Réserve sur cessions immobilières		68 500

L’inscription au compte 10685 est limitée aux possibilités offertes par les soldes créditeurs des comptes de réserves et de report à nouveau qui ne peuvent devenir débiteurs par suite de ces prélèvements.

En cas d’existence d’un report à nouveau débiteur qui ne peut être imputé sur des réserves disponibles, celui-ci est apuré en priorité avant l’affectation de la plus-value.

Affectation d’une moins-value

Première hypothèse
Le solde créditeur du compte 10685 est supérieur à la moins-value. La moins-value est imputée en totalité au débit du compte 10685.

Deuxième hypothèse

Le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value. La moins-value est imputée à due concurrence du solde créditeur du compte 10685. En effet, en aucun cas, le compte 10685 ne peut présenter un solde débiteur.

10 Comptabilisation des intérêts compensateurs

Exemple d'application des dispositions de l'article 131-1 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Les intérêts compensateurs concernent en pratique des emprunts souscrits auprès de la Caisse des dépôts jusqu'à fin 1996 ; les écritures décrites ci-dessous sont donc résiduelles.

Les intérêts compensateurs correspondent à un report d'intérêts, et par conséquent aux sommes que l'établissement prêteur est en droit de réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt. Ils sont calculés de telle sorte que, compte tenu des modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, le montant global des intérêts versés en définitive soit assuré au taux actuariel défini dans le contrat d'origine.

Le commentaire infra règlementaire sous l'article 131-1 du règlement ANC n° 2015-04 indique « que 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 est prévue à l'article L431-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), 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.431-1-1 du CCH et aux prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer (application des dispositions de l'article L.431-1-1 du CCH).

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

« *Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de... EUR comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 481 " Frais d'émission des emprunts" (anciennenent 4813 " Charges différées intérêts compensateurs ") pour un montant de... EUR. En effet, l'article L. 431-1-1 du CCH autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH. Conformément à ces dispositions, l'entitéa inscrit au débit du compte 481 " Frais d'émission des emprunts" (anciennenent 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 6862 "Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts" (anciennement 6863 " Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir ") pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.* ».

Cet avis s'appuie sur un principe général ; ses termes sont donc applicables à l'ensemble des organismes.

Exemple - Tableau d'amortissement d'un emprunt avec intérêts compensateurs

ANNEE	ANNUITE	AMORTISSEMENT	INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	INTERETS COMPENSATEURS	Variation des intérêts compensateurs :
1	59 460	13 472	45 987	1 059 292	16 232	
2	60 619	14 186	46 433	1 045 107	32 179	15 947
3	61 801	14 938	46 864	1 030 169	47 798	15 619
4	63 006	15 729	42 277	1 014 440	63 044	15 245
5	64 235	16 563	47 672	997 877	77 866	14 822
6	65 487	17 441	48 047	980 436	92 212	14 346
7	66 764	18 365	48 399	962 071	106 026	13 814
8	68 066	19 338	48 728	942 733	119 248	13 222
9	69 394	20 363	49 030	922 370	131 812	12 565
10	70 747	21 443	49 304	900 927	143 651	11 838
11	72 126	22 579	49 547	878 348	154 689	11 038
12	73 533	23 776	49 757	854 572	164 848	10 159
13	74 967	25 036	49 931	829 537	174 034	9 186
14	76 429	26 363	50 066	803 174	182 185	8 151
15	77 919	27 760	50 159	775 414	189 177	6 992
16	79 438	29 231	50 207	746 183	194 916	5 739
17	80 987	30 780	50 207	715 402	199 293	4 377
18	82 567	32 412	50 155	682 990	202 190	2 898
19	84 177	34 130	50 047	648 861	203 484	1 293
20	85 818	35 939	49 880	612 922	203 040	-444
21	87 492	37 843	49 648	575 079	200 718	-2 322
22	89 198	39 849	49 349	535 230	196 365	-4 353
23	90 937	41 961	48 976	493 269	189 822	-6 544
24	92 710	44 185	48 525	449 084	180 916	-8 906
25	94 518	46 527	47 991	402 557	169 464	-11 451
26	96 361	48 993	47 369	353 565	155 273	-14 191
27	98 240	51 589	46 651	301 975	138 134	-17 139
28	100 156	54 323	45 833	247 652	117 828	-20 306
29	102 109	57 203	44 906	190 449	94 119	-23 709
30	104 100	60 234	43 866	130 215	66 759	-27 361
31	106 130	63 427	42 703	66 788	35 480	-31 279
32	108 200	66 788	41 411	0	0	-35 480

Organisme différant ses intérêts compensateurs – Schéma d'écritures

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase ascendante (période de différé des intérêts compensateurs)						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		**Commentaires**
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
1	661123		Intérêts compensateurs (charges d'intérêts)	16 232		Constatation de la charge d'intérêts compensateurs
		16883	Intérêts compensateurs		16 232	
	481		Frais d'émission des emprunts	16 232		Transfert de la charge d'intérêts compensateurs
		661123	Intérêts compensateurs		16 232	
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	45 988		Paiement de l'annuité
	1641		Caisse des dépôts et consignations / Banques des Territoires (emprunts)	13 472		
		512	Banques		59 460	

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase descendante						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		**Commentaires**
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
20	16883		Intérêts compensateurs	444		Paiement de l'annuité. La variation du stock des intérêts compensateurs est déduite de la charge d'intérêt annuelle.
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	49 436		
	1641		Caisse des dépôts et consignations / Banques des Territoires (emprunts)	35 938		
		512	Banques		85 818	
	6862		Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts	444		Amortissement de la charge d'intérêts compensateurs différée
		481	Frais d'émission des emprunts		444	

Organisme ne différant pas ses intérêts compensateurs – Schéma d'écritures

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase ascendante (période de différé)						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		**Commentaires**
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
1	661123		Intérêts compensateurs (charges d'intérêts)	16 232		Comptabilisation en charge des IC
		16883	Intérêts compensateurs		16 232	
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	45 988		Paiement de l'annuité
	1641		Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires (emprunts)	13 472		
		512	Banques		59 460	

Emprunts avec intérêts compensateurs en phase descendante						
Annuité :	N° compte utilisé		Intitulé comptes	Montant		**Commentaires**
	Débit	Crédit		Débit	Crédit	
20	16883		Intérêts compensateurs	444		Paiement de l'annuité. La variation du stock des intérêts compensateurs est déduite de la charge d'intérêt annuelle.
	661122		Opérations locatives - Financements définitif (charges d'intérêts)	49 436		
	1641		Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires (emprunts)	35 939		
		512	Banques		85 818	

Pour que les organismes puissent être comparés quelle que soit la méthode utilisée pour la comptabilisation des intérêts compensateurs, l'annexe concernant la capacité d'autofinancement (Fiche 5.3 Autofinancement) doit être renseignée, dans l'hypothèse où l'organisme ne diffère pas ses intérêts compensateurs, de la variation annuelle du compte 16883 « Intérêts compensateurs ».

11 Comptabilisation des prêts locatifs à usage social (PLUS) avec préfinancement

Hypothèses

Durée du préfinancement	18 mois
Date d'effet du contrat	01/01/14
Taux du livret A	1 %
Taux d'intérêt	1,6 %
Taux de progressivité des annuités	0 %
Date de consolidation	01/07/15
Montant	1 000 000 €

Période de construction du 1er février 2014 au 15 mars 1015 (achèvement de l'opération).

Écritures comptables

Année N

Déblocage des fonds au fur et à mesure des besoins de trésorerie

Déblocage de 280 000 € le 12/11/N

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	280 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires		280 000

Déblocage de 100 000 € le 12/12/N

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	100 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires		100 000

Comptabilisation des intérêts courus le 31/12/N

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
661121--		Opérations locatives (neuf et amélioration) – Crédits relais - avances	685	
	16882--	Intérêts courus capitalisables / consolidables		685

(280 000 € x 1,6 % x 49/365) + (100 000 € x 1,6 % x 19/365)

Imputation des frais financiers de préfinancement au coût de la construction 12/N

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
231311 ou 231411--		Immeubles de rapport en cours	685	
	7222--	Immeubles de rapport (Frais financiers externes)		685

Année N+1

Déblocage de 500 000 € le 28/02/N+1

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	500 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires		500 000

Calcul des frais financiers imputables au prix de revient au 15/03/N+1 (achèvement)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
661121		Opérations locatives (neuf et amélioration) – Crédits-relais - avances	1 561	
	16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables		1 561

280 000 € x 1,6 % x 74/365 = 908 €
100 000 € x 1,6 % x 74/365 = 324 €
500 000 € x 1,6 % x 15/365 = 329 €

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
231311 ou 231411--		Immeubles de rapport en cours	1 561	
	7222--	Immeubles de rapport (Frais financiers externes)		1 561

Déblocage de 120 000 € le 30/04/N+1

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
51--		Banques, établissements financiers et assimilés	120 000	
	1641--	Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires		120 000

Calcul des frais financiers intercalaires au 30/06/N+1 (consolidation de l'emprunt)

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
661122		Opérations locatives (neuf et amélioration) – Financement définitif	4 448	
	16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables		4 448

Intérêts de la période du 16/03 au 30/06
280 000 € x 1,6 % x 107/365 = 1 313 €

100 000 € x 1,6 % x 107/365 = 469 €
500 000 € x 1,6 % x 107/365 = 2 345 €
120 000 € x 1,6 % x 61/365 = 321 €

Consolidation de l'emprunt au 01/07/N+1

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
16882		Intérêts courus capitalisables / consolidables	6 694	
	1641	Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires		6 694

(685 € + 1 561 € + 4 448 €)

12 Comptabilisation par composants

Exemple d'application des dispositions des articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général.

Les textes

Plan comptable général

Art. 214-9

« Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments.
Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs de ces éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu. Les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Art. 214-10

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au- delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation des articles 212-1 et 212-2.
La méthode de comptabilisation par composants de gros entretien ou de grandes révisions, exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions. »

Art. 213-20

« Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un composant ou d'un élément d'une immobilisation corporelle doivent être comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges.
Un composant séparé, qui n'a pas été identifié à l'origine, doit l'être ultérieurement si les conditions de comptabilisation prévues aux articles 212-1, 212-2 et 214-9 sont réunies, y compris pour les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions, si aucune provision pour gros entretien ou grande révision n'a été constatée. Si nécessaire, le coût estimé des dépenses d'entretien faisant l'objet d'un programme pluriannuel de gros entretien ou grandes révisions, futur et identique, peut être utilisé pour évaluer le coût du composant existant lors de l'acquisition ou de la construction du bien. Dans tous les cas, la valeur nette du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges. »

Identification des composants

Pour les immeubles de logement social, la nature et le nombre de composants ont été analysés sur la base des critères suivants :

- durée de vie des différents éléments des constructions ressortant d'études réalisées par le CSTB en 2004 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

1er janvier 2005 et, aux opérations nouvelles mises en service après cette date.

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

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

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

Décomposition supplémentaire

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 %

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 identifiables comme composants :

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

Traitement des réhabilitation (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. En cas de remplacement partiel de composant avec une sortie partielle du composant d'origine, les coûts encourus sont déterminés en fonction de critères physiques prioritairement et subsidiairement, avec la méthode de l'inflation déflatée.
- 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.

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 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.

Travaux autres que les réhabilitations

Si des travaux autres que les réhabilitations conduisent au remplacement d'un composant identifié à l'origine ou lors de la première application, ils sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé. La valeur nette comptable du composant remplacé est sortie et comptabilisée en charge.

Si les travaux autres que les réhabilitations conduisent au remplacement d'un composant non identifié, il convient de comptabiliser le nouveau composant comme l'acquisition d'un actif séparé et de constater la valeur nette comptable de l'actif remplacé en charge selon les principes définis au §4- 3° de la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC.

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.

Exemples

Le plan de comptes n'oblige plus les OLS à distinguer dans un compte comptable dédié chaque composant de son actif immobilisé.

Il se doit cependant de disposer d'une comptabilité auxiliaire des immobilisations lui permettant un suivi approprié de l'inventaire et de l'amortissement de ses actifs.

Soit un immeuble collectif d'un coût de revient 1 million d'euros, construit depuis 20 ans, amortissable sur 50 ans.

Le composant « Menuiseries extérieures » est isolé à la construction avec une durée de 25 ans.

Exemple 1 : remplacement d'un composant identifié (menuiseries extérieures)

- Remplacement des menuiseries extérieures de la façade Ouest, soit un quart des fenêtres en nombre : valeur des nouvelles menuiseries 10 000 €. Dans cet exemple, les menuiseries extérieures sont suivies par le numéro de compte 2131102.
- Amortissement des nouvelles menuiseries sur 20 ans.
- Evaluation de la valeur de sortie du composant remplacé :
  - Soit selon facture d'origine,
  - Soit selon clef CSTB : 3,3 % x 1 000 000 x ¼ = 8 250 €
  - Soit à la valeur « déflatée » à la date du dernier remplacement

$$10\,000 \times \frac{ICC\ (N-20)\ (1\,200)}{ICC\ (N)\ \ (1\,616)} = 7\,425\ €$$

Pratiquement, les sorties de composants remplacés seront le plus souvent calculées en retenant le montant le moins élevé des deux dernières valeurs.

Dans l'exemple, les menuiseries remplacées seront donc évaluées à 7 425 €. L'amortissement

du composant remplacé à la date du remplacement correspondant sera de :

$$7\,425 \times \frac{20}{25} = 5\,940\ €$$

Ecritures :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
2131102(XX)		Immeubles de rapport (Menuiseries extérieures)	10 000	
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		10 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
657		Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	1 485	
28131102(XX)		Amortissements des immeubles de rapport (Menuiseries extérieures)	5 940	
	2131102(XX)	Immeubles de rapport (Menuiseries extérieures)		7 425

Exemple 2 : remplacement d'un composant non identifié (remplacement des baignoires par les douches)

- Installation de douches et démontage des anciennes baignoires 50 000 €. Amortissement sur 20 ans : Immobilisations en composant « Plomberie -Sanitaires » (puisque le compte travaux d'amélioration ne peut plus être utilisé).

- Sortie du composant
  - selon la facture d'origine
  - selon la clef CSTB :

  Le composant « Plomberie - Sanitaires » n'a pas été isolé : il est possible d'utiliser les pourcentages CSTB (4,6 % en collectif), pour le composant global ; par contre, aucune ventilation à l'intérieur du composant n'est disponible.

  - selon la valeur « déflatée » à la date dernier remplacement :

$$50\,000 € \times \frac{ICC\ (N-20)\ (1\,200)}{ICC\ (N)\ \ (1\,616)} = 37\,128 €$$

La sortie de 37 128 € sera effectuée sur le composant structure puisque le composant « Plomberie Sanitaires » n'a pas été isolé à la construction de l'immeuble

- L'amortissement correspondant sera de $37\,128 \times \frac{20}{50} = 22\,277$ €

  (le composant « Structure » est amorti sur une durée de 50 ans)

  Immobilisation des douches avec amortissement sur 20 ans et sortie des baignoires

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
21311(XX)		Immeubles de rapports (Constructions - Plomberie Sanitaires)	50 000	
	404--	Fournisseurs d'immobilisations		50 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
657		Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	14 851	
281311(XX)		Amortissements des immeubles de rapport (Structure)	22 277	
	2131101-	Immeubles de rapport (Structure)		37 128

Incidence sur les fiches de situation financière et comptable

Dans les deux cas, la mise en place du nouveau composant donnera lieu à l'établissement d'une fiche de situation financière et comptable, indépendante de la fiche de l'opération soldée de l'immeuble.

Les sorties de composants remplacés peuvent être regroupées sur une fiche séparée de situation financière et comptable (avec des montants négatifs).

13 La provision pour gros entretien

Exemple d'application des dispositions combinées des articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général et de l'article 122-4 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

(Commentaires infra-règlementaire du règlement n° 2015-04 de l'ANC)

Les textes

Plan comptable général

Art. 214-9 :

« … Les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Art. 214-10 :

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au- delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation des articles 212-1 et 212-2.
La méthode de comptabilisation par composants de gros entretien ou de grandes révisions, exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions. »

Art. 213-20 :

« Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un composant ou d'un élément d'une immobilisation corporelle doivent être comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges.
Un composant séparé, qui n'a pas été identifié à l'origine, doit l'être ultérieurement si les conditions de comptabilisation prévues aux articles 212-1, 212-2 et 214-9 sont réunies, y compris pour les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions, si aucune provision pour gros entretien ou grande révision n'a été constatée. Si nécessaire, le coût estimé des dépenses d'entretien faisant l'objet d'un programme pluriannuel de gros entretien ou grandes révisions, futur et identique, peut être utilisé pour évaluer le coût du composant existant lors de l'acquisition ou de la construction du bien. Dans tous les cas, la valeur nette du composant remplacé ou renouvelé doit être comptabilisée en charges. »

Les principes

Conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées :

- soit selon l'approche par composants, (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses),
- soit sous forme de provisions pour gros entretien ou grandes révisions.

Avis ° 2003-E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence, repris dans le recueil des normes comptables pour les entités industrielles et commerciales de l'ANC (§4-2) :

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

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

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

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

Application pratique

En application des règles de droit commun et compte tenu de la pratique en vigueur dans les organismes de logement social, les conditions suivantes doivent être réunies pour justifier la comptabilisation des provisions pour gros entretien (lorsque l'entité a choisi de ne pas comptabiliser des composants de gros entretien).

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

Les organismes ont, comme tout bailleur, l'obligation générale d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, ainsi que l'obligation légale d'établir un Plan Stratégique de Patrimoine (art. 411-9 du CCH)[2]. 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.

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.

[2] Art. 411-9 du CCH : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.* »

Exemples :

- 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) consécutif du départ du locataire ou d'un incident ;
  - Travaux de remise en état engagés des lieux 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

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.

[…]

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 plan pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée (cf. exemple ci-dessous).

Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraine la reprise de la provision constituée à ce titre.

Exemple

L'entité établit un plan 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 plan 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 plan 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 plan 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.

La provision pour grosse réparation ou gros entretien prévue dans les conventions de gestion des foyers est traitée dans les notes de doctrine.

14 Liste indicative des travaux des organismes

ENTRETIEN COURANT Petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance	**GROS ENTRETIEN** Le gros entretien concerne des travaux plus importants que l'entretien courant et peut faire l'objet d'un plan pluriannuel de travaux	**AMELIORATION OU RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS** Travaux de remplacement ou d'amélioration des éléments indiqués comme composants, coûts enregistrés à l'actif
Provision pour gros entretien (PGE) : exclue dans tous les cas	**Dépenses présumées éligibles à la PGE** *(seules les dépenses incluses dans un plan pluriannuel de gros entretien et identifiées par immeuble peuvent être provisionnées)*	**PGE : exclue dans tous les cas pour les composants identifiés** Types de composants
Fuites de robinets	Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (ravalement sans amélioration)	Structure (et assimilés) : Amélioration ou remplacement d'éléments de la structure (exemples : charpentes, colonnes d'évacuation, etc…)
Débouchage des appareils	Travaux de peinture des parties communes et des menuiseries, réfection des sols	Menuiseries extérieures : amélioration et renouvellement (hors opérations isolées)
Remplacement des ampoules et vitres des parties communes	Travaux de gros entretien et de remplacement concernant de petits équipements non identifiés comme des composants (chauffe-eau, portes palières, boîtes aux lettres, interphonie…)	Chauffage collectif : amélioration et renouvellement
Mise en jeu des menuiseries	Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes	Chauffage individuel : amélioration et renouvellement
Graissage et réparations des serrures	**Dépenses présumées non provisionnables à la PGE** (charges de l'exercice)	Étanchéité : amélioration et renouvellement
Réparations des minuteries, des fermetures	Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales	Ravalement avec amélioration
Etc…	Travaux de réparation / remplacement de menuiserie et des équipements intérieurs des logements (opérations isolées)	Électricité : amélioration et renouvellement
	Travaux d'entretien des aménagements extérieurs	Plomberie et sanitaire : amélioration et renouvellement
	Curage des égouts	Ascenseurs : amélioration et renouvellement
	Travaux d'élagage	Surcoûts liés à la réglementation relative à l'amiante dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation ou de remplacement d'un composant
	Travaux de remise en état des logements suite au départ des locataires	
	Autres opérations d'entretien non incluses dans le plan pluriannuel de de gros entretien; Exemple : Contrats d'entretien de type P3 en chauffage (P3R inclus) …	
	Dépenses éligibles à une provision distincte de la PGE	
	Travaux isolés de désamiantage (hors cas d'une opération globale de réhabilitation) [provision spécifique]	
	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 [provision spécifique]	

Pour d'autres précisions, cf. règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2015-04

15 Comptabilisation des opérations de fusion-absorption d'une société HLM

Exemple d'application des dispositions des articles 141-1 à 141-3 du règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

Ce dispositif concerne les sociétés d'HLM.

Les modalités des opérations de fusion absorption ont été modifiées par la loi ALUR du 24 mars 2014. Par ailleurs, le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 4 juin 2015 ainsi que les commentaires infra règlementaires associés ont apporté plusieurs précisions sur les modalités d'application des opérations de fusion absorption.

Hypothèses

Une société A fusionne par absorption une société B au cours d'un exercice n.

Le calcul de la parité d'échange est établi sur la base des comptes de référence arrêtés au 31/12/n-1, l'impact de la fusion étant rétroactif au 1er janvier de l'année n.

- société absorbante A
  - Capital : 1 000 k€
  - Nombre d'actions : 10 000 actions d'une valeur nominale de 100 €
  - Capitaux propres au 31/12/n-1 : 100 000 k€
  - Nombre de titres détenus dans la société absorbée : 4 000 actions achetées pour un montant de 500 k€ le 01/01/n-5
  - Frais de fusion 10 k€

- société absorbée B
  - Capital : 500 k€
  - Nombre d'actions : 5 000 actions d'une valeur nominale de 100 €
  - Capitaux propres au 31/12/n-1 : 10 000 k€ (dont 2 000 k€ de subventions nettes et 500 k€ de réserves pour plus-values nettes sur cessions)
  - Capitaux propres au 31/12/n-6 : 6 000 k€ (dont 1 500 k€ de subventions nettes)
  - Dividendes légalement distribuables au cours des années n-5 à n au titre des exercices n-6 à n-1 : 250 k€, dont 200 k€ distribuables à A
  - La société B a distribué des dividendes de 25 k€ chaque année, dont 20 k€ à la société A.
  - Aucune augmentation de capital n'a eu lieu pendant cette période

Détermination de la parité d'échange

Suite aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitat est ainsi rédigé :

« La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, **en fonction des capitaux propres non réévalués** respectifs des deux sociétés.

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

« 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. »

En conséquence, il s'agit des capitaux propres non réévalués.

Lorsque les deux sociétés présentent des méthodes comptables différentes (exemples l'une répartit les intérêts compensateurs et l'autre non, une seule présente une provision pour indemnité de départ à la retraite), il sera préconisé d'harmoniser les comptes sur la méthode de référence (comptabilisation dès l'origine des intérêts compensateurs en charges et comptabilisation d'une provision IDR).

Les capitaux propres non réévalués comprennent les comptes 10 à 14, donc y compris les subventions d'investissement et les provisions règlementées.

- Valeur de l'action de la société absorbée B (capitaux propres de B / nombre d'actions B) : 10 000 000 / 5 000 = 2 000 € par action

- Valeur de l'action de la société absorbante A (capitaux propres de A / nombre d'actions A) : 100 000 000 / 10 000 = 10 000 € par action

Parité d'échange : 1 action A = 10 000 / 2 000 = 5 actions B

L'impact global de la fusion dans les capitaux propres de A correspond à la valeur de l'apport de B minorée des titres de participations de B = 10 000 k€ – 500 k€ = **9 500 k€.**

- La société A procède à une augmentation de capital en rémunération des actions des minoritaires de la société B :

Actions des minoritaires de la société B = 1 000 actions

Augmentation de capital de la société A (nombre actions des minoritaires de B / parité d'échange) = 1 000 / 5 = 200 actions d'une valeur nominale de 100 €,

Soit une augmentation de capital de **20 k€.**

Détermination du boni de fusion

Les primes de fusion sont constituées par la différence entre le montant de l'apport net effectué et le montant nominal de l'augmentation du capital de la société absorbante.

Le calcul de cette prime commence par l'identification du boni de fusion qui correspond à l'écart positif constaté entre :

- la quote-part de l'actif net à transmettre correspondant aux droits des actions de la société absorbée détenues par la société absorbante
- et la valeur nette comptable de ces mêmes actions dans le bilan de la société absorbante.

Ce boni de fusion est comptabilisé selon le régime de droit commun :

- dans le résultat financier de la société absorbante à hauteur de la quote-part des résultats accumulés et non distribués de la société absorbée depuis l'acquisition par la société absorbante des titres de la société absorbée détenus au jour d'arrêté des comptes de référence.
- dans le compte prime de fusion de la société absorbante, pour le montant résiduel ou si les résultats accumulés ne peuvent être déterminés de manière fiable.

Cependant, le règlement ANC du 4 juin 2015 prévoit dans l'article 141-3 Traitement des boni de fusion, le commentaire infra règlementaire y afférent une limitation du boni de fusion inscrits en produits financiers aux dividendes distribuables selon la réglementation en vigueur et qui n'ont pas été distribués :

« 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. »

Après affectation du boni de fusion, **la prime de fusion** correspond à la différence entre :

- la quote-part de l'actif net à transmettre correspondant aux droits des actions de la société absorbée détenues par les autres actionnaires (minoritaires)
- et le montant nominal de l'augmentation du capital de la société absorbante.

Cette prime de fusion peut être utilisée en y prélevant :

- le montant nécessaire à la reconstitution des subventions d'investissement existant dans les comptes de la société absorbée à la date de réalisation de la fusion ;
- le montant nécessaire à la reconstitution des réserves pour plus-values nettes sur cessions ;
- le montant nécessaire à la reconstitution des autres réserves obligatoires ;
    - le montant nécessaire à la dotation de la réserve légale à hauteur de 10% du montant de l'augmentation de capital ;
- le montant de tous frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

L'application de ces principes dans l'exemple est la suivante

🕓 Boni de fusion :

- Valeur d'apport de B X nb actions B détenues par A / nb total actions B : 10 000 k€ X 4 000 / 5 000 = 8 000 k€
- (-) la valeur nette comptable des actions de B dans le bilan de A : 500 k€

Boni de fusion = 8 000 k€ – 500 k€ = 7 500 k€ à affecter :

- **Dans le régime de droit commun** en produits financiers, compte 76, pour la part des résultats accumulés et non distribués par B depuis son acquisition par A =

  (capitaux propres - subventions) n-1 (-) (capitaux propres – subventions) n-6 = (10 000 – 2 000) – (6 000 – 1 500) = 3 500 k€ théorique (la société B n'ayant pas procédé à des augmentations de capital, les capitaux propres ont augmenté chaque année du seul montant des bénéfices non distribués)

- **Pour les sociétés d'HLM**, en raison de la règle de limitation des dividendes, ces produits financiers seront limités à l'écart entre le bénéfice distribuable et celui effectivement distribué de B = 200 k€ – (5 années X 20 k€) = 100 k€

  Soit des produits financiers de **100 k€** en compte 7688 Autres produits financiers

  En conséquence, pour les organismes HLM le montant résiduel est inscrit en compte 1042 Prime de fusion = 7 500 k€ de boni de fusion – 100 k€ de produit financiers = 7 400 k€

🕓 Calcul de la prime de fusion :

- Valeur d'apport de B * nb actions B détenues par minoritaires / nb total actions B : 10 000 k€ * 1 000 / 5 000 = 2 000 k€
- (-) augmentation de capital : 20 k€

Prime de fusion = 2 000 – 20 = 1 980 k€

Prime + résiduel du boni de fusion = 1 980 + 7 400 = 9 380 k€

Ecritures de la fusion

Bilan **société B** en n-1 (montants en k€)

Actif		Passif	
Immobilisations brutes	20 000	Capital	500
Amortissements	8 000	Réserve de plus-values nettes sur cession	500
Immobilisations nettes	12 000	Réserve légale	50
		Autres réserves non obligatoires	6 950
		Subventions brutes	5 000
		Subventions transférées au résultat	(3 000)
		Subventions nettes	2 000
		Fonds propres	**10 000**
Clients	2 000	Emprunts	5 000
		Fournisseurs	1 500
Banque	2 500		
Total actif	16 500	Total passif	16 500

Ecritures de fusion (montants en k€)

Compte	Libellé compte	Libellé écriture	Débit	Crédit
213	Immobilisations brutes	Apport de la société B	20 000	
28	Amortissements des immo.	Apport de la société B		8 000
411	Clients	Apport de la société B	2 000	
512	Banque	Apport de la société B	2 500	
16	Emprunts	Apport de la société B		5 000
401	Fournisseurs	Apport de la société B		1 500
101	Capital	Augmentation capital liée à la fusion		20
1042	Prime de fusion	Prime de fusion brute liée à la fusion		9 380
271	Titres immobilisés	Annulation des titres B détenus par A		500
768	Autres produits financiers	Boni de fusion brut lié à la fusion		100
			24 500	24 500

Pour garder un rythme de réintégration en résultat des subventions de l'absorbée dans les comptes du bilan de l'absorbante, les subventions sont reconstituées (en brut et en quote-part de subventions virées en compte de résultat) dans les comptes de l'absorbante.

Cette prime sera utilisée comme suit :

- Reconstitution des subventions, compte 13, à l'identique de B pour **2 000 k€**
- Reconstitution des Réserves pour plus-values nettes sur cessions, compte 10686 pour **500 k€**
- Dotation de la réserve légale, compte 1061, à concurrence de 10% du capital = 10% X 20 = **2 k€**
- Frais de fusion = **10 k€**

La prime de fusion, compte 1042, affiche le résiduel = 9 380 – 2000 – 500 – 2 – 10 = **6 868 k€**

Ecritures d'imputation de la prime de fusion (montants en k€)

Compte	Libellé compte	Libellé écriture	Débit	Crédit
1042	Prime de fusion	Imputation de la prime de fusion	2 512	
1061	Réserve légale	Dotation suite augmentation capital		2
10685	Réserves sur cessions immo.	Reconstitution réserves obligatoires B		500
131	Subventions brutes	Reconstitution des subventions de B		5 000
139	Subventions reprises au résultat	Reconstitution des subventions de B	3 000	
6X	Transfert de charges	Imputation des frais de fusion		10
			5 512	5 512

Bilan **société A** avant fusion (montants en k€)

Actif		Passif	
Immobilisations brutes	190 000	Capital	1 000
Amortissements	80 000	Réserve de plus-values nettes sur cession	7 000
Immobilisations nettes	110 000	Réserve légale	100
		Autres réserves non obligatoires	64 900
		Subventions brutes	45 000
		Subventions transférées au résultat	(18 000)
		Subventions nettes	27 000
		Fonds propres	**100 000**
Clients	20 000	Emprunts	25 000
		Fournisseurs	15 000
Banque	10 000		
Total actif	140 000	Total passif	140 000

Bilan **société A** après fusion (montants en k€)

Actif		Passif	
Immobilisations brutes (a)	209 500	Capital (e)	1 020
Amortissements (b)	88 000	Réserve sur cessions immobilières (f)	7 500
Immobilisations nettes	121 500	Réserve légale (g)	102
		Prime de fusion (h)	6 868
		Résultat lié à la fusion (i)	110
		Autres réserves non obligatoires (j)	64 900
		Subventions brutes (k)	50 000
		Subventions transférées au résultat (l)	(21 000)
		Subventions nettes	29 000
		Fonds propres (m)	**109 500**
Clients (c)	22 000	Emprunts (n)	30 000
		Fournisseurs (o)	16 500
Banque (d)	12 500		
Total actif	156 000	Total passif	156 000

(a) Immobilisations brutes A + immobilisations brutes B – élimination titres B chez A = 190 000 + 20 000 - 500
(b) Amortissements A +amortissements b = 80 000 + 8 000
(c) Clients A + clients B = 20 000 + 2 000
(d) Banque A + banque B = 10 000 + 2 500
(e) Capital A + augmentation de capital suite à la fusion = 1 000 + 20
(f) Réserve sur cessions immobilières (ex. réserve des plus-values nettes de cession) de A et B = 7 000 + 500
(g) Réserve légale A + dotation réserve légale suite augmentation de capital lors de la fusion = 100 + 2
(h) Prime de fusion, cf. calcul supra = 9 380 - 2 000 - 500 - 2 - 10
(i) Boni de fusion en produits financiers + transferts frais de fusion = 100 + 10
(j) Réserves non obligatoires de A = 64 900
(k) Subventions brutes A + subventions brutes B = 45 000 + 5 000
(l) Subventions transférées au résultat de A et de B = 18 000 + 3 000

(m) Capitaux propres de A et de B – élimination titres B chez A = 100 000 + 10 000 - 500
(n) Emprunts de A et de B = 25 000 + 5 000

Détermination de la valeur d'entrée des titres de la société absorbante reçus lors de l'opération par les actionnaires de l'absorbée

Le *Compte 2611 Actions* enregistre les participations (actions ou parts sociales) égales ou supérieures à 10 % du capital, ou détenues de manière durable

Dans le régime de droit, les titres reçus par les actionnaires de la société absorbante (actionnaires minoritaires) sont évalués à leur valeur vénale.

Les spécificités de la règlementation HLM en termes de prix maximal de cession des actions doivent être prises en compte dans la détermination de cette valeur vénale.

En effet, les titres sont régis par des textes du CCH dérogeant au droit commun sur le prix de vente car celui-ci est règlementé :

Suite à la publication de la loi ALUR, l'article L.423-4 du code de la construction et de l'habitat est ainsi rédigé :

"*Le prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré 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*".

Le règlement de l'ANC du 4 juin 2015 indique dans le chapitre 3 - Opérations de fusion et opérations assimilées au 4° Valeur des titres reçus en échange par les actionnaires de la société absorbée :

« *Dans le cadre des opérations de fusion, la société, 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 connue 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'habitat ne crée pas des conditions anormales de marché, dès lors qu'elles s'imposent 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 en échange … »

Par conséquent, la valeur d'entrée des titres de la société A reçus par les actionnaires de B est **limitée** au prix de cession maximal des titres B, soit :

Valeur d'acquisition des titres de B X [1 + différentiel de taux entre le taux du livret A + 1,5 point et celui des dividendes versés] revalorisée chaque année, à compter de la date d'acquisition des titres B.

A titre d'exemple :

- titres B ont été acquis pour 100 € en n-3
- différentiel de taux constaté entre celui du livret A majoré de 1,5 point et celui des dividendes versés : 3% en n-1, 4% en n-2 et 2% en n-3

Prix maximal de cession des titres B = (((100 X 1,03) X 1,04) X 1,02) = 109,26 €

NB. : le taux de distribution des dividendes se calcule à partir de la valeur nominale des actions et non de leur valeur d'acquisition conformément à la réglementation HLM en vigueur.

16 Comptabilisation des opérations de gestion de syndics de copropriété

Les modalités de tenue de la comptabilité du syndicat de copropriété sont définies par les articles 14-3 et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi que du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

L'organisme de logement social doit exercer son mandat de gestion de syndic de copropriété en utilisant un compte bancaire séparé ouvert au nom de la copropriété.

En effet, selon l'ordonnance du 30 octobre 2019, qui a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'ouverture d'un compte bancaire séparé est obligatoire pour chaque copropriétés.

En complément, l'Autorité des Normes Comptables a émis une recommandation n°2017-01 du 10 mars 2017 relative aux modalités de mise en œuvre de l'article 621-11 du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général concernant les modalités de l'intégration des fonds mandants dans les états financiers du syndic (cette recommandation a été émise avant l'ordonnance du 30 octobre 2019 et doit donc être interprétée en intégrant les modifications apportées par cette ordonnance).

Les comptes de la copropriété font l'objet d'un enregistrement dans une comptabilité annexe. Les soldes des opérations traitées par l'OLS pour le compte de tiers en qualité de mandataire sont comptabilisées dans un compte de tiers. Seule la rémunération de l'OLS est comptabilisée dans le résultat. Les opérations traitées, pour le compte de tiers, au nom de la copropriété, sont inscrites selon leur nature dans les charges et les produits de la copropriété.

Traitement dans les comptes des syndics de copropriété des fonds de travaux des syndicats de copropriétaires (recommandation de l'ANC 2017-01)

La constitution d'un fonds de travaux est en principe obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de dix lots[10] (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) à compter du 1er janvier 2017. Ce fonds est alimenté par des cotisations annuelles obligatoires dues par les copropriétaires qui doivent être versées sur un autre compte bancaire séparé, ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal.

En conséquence, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriétaires sont comptabilisées dans un compte de tiers. S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais de celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans les comptes de tiers « Débiteurs et créditeurs divers » du syndic de copropriété tels que :

- 46131 - Créditeurs divers
- 46132 - Débiteurs divers

Les opérations relatives aux syndicats sont tenues dans une comptabilité annexe. Un logiciel métier dédié est recommandé.

Dans le cas où l'organisme serait copropriétaire, le schéma présenté ne s'applique pas et il convient de se référer au commentaire du compte 614 et 2751.

Syndic de copropriété

Les écritures comptables qui concernent directement l'organisme de logement social, syndic de copropriété, sont peu nombreuses : elles se limitent en général à la facturation et à l'encaissement des honoraires.

Ecritures de facturation et d'encaissement des honoraires de syndic

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
414---		Clients – Autres activités	120	
	4457--	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		20
	7065--	Syndic de copropriété		100
512		Banques	120	
	414---	Clients – Autres activités		120

Les autres impacts sur l'organisme de logement social syndic de copropriété peuvent être :

- des impacts liés à des provisions risques mandants surtout si elles ne sont pas couvertes par l'assurance responsabilité civile décennale du syndic ;
- les obligations liées à la loi Hoguet sauf si l'organisme de logement social intervient en tant que syndic de droit en vertu de l'art 442-15 du CCH ou art 95 du décret du 20/07/72 de la loi de 02/01/70 dite loi Hoguet

17 Comptabilisation de l'affectation des résultats

Principes généraux

Affectation du bénéfice

Il est affecté en priorité :

- Pour l'ensemble des entités, au compte 119 « Report à nouveau », dans la limite du solde débiteur de ce compte ;
- A la réserve légale, conformément au code de commerce, pour les sociétés ;
- En cas de cessions de biens immobiliers, pour l'ensemble des entités, dans la limite de la plus-value correspondante (Cf. le schéma d'écritures comptables relatif à la vente de logements locatifs sociaux), au compte de réserve 10685 « Réserves sur cessions immobilières » ;

Répartition du solde

Après les affectations obligatoires prévues par le Code de Commerce et le Code de la Construction et de l'Habitation, un solde restera à répartir.

Pour les OPH :
Le résultat résiduel sera affecté aux comptes :

- 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement » : ce compte de réserves des OPH est le reflet des fonds propres affectés aux opérations d'investissement. Un lien peut être établi avec les fonds propres affectés aux investissements indiqués dans les Fiches de Situation Financière et Comptable. La clôture financière d'une opération d'investissement a une incidence sur le montant affecté à ce compte.
- 110 « Report à nouveau créditeur » : le solde des montants non affectés aux précédents comptes (Report à nouveau débiteur, Réserves sur cessions immobilières et Excédents d'exploitation affectés à l'investissement) est affecté à ce compte pour solde de la répartition du bénéfice de l'exercice.

Pour les sociétés :
Le solde à répartir sera affecté par décision de l'Assemblée générale entre les comptes suivants :

- 1063 « Réserves statutaires ou contractuelles »
- 10688 « Réserves diverses »
- 457 « Associés - Dividendes à payer », dans la limite du montant distribuable prévu par le CCH.
- 110 « Report à nouveau créditeur »

Activités SIEG (SIEG OFS, SIEG hors OFS) ; hors SIEG

L'affectation du résultat doit intégrer également les notions des activités SIEG, (OFS et hors OFS) ; et Hors SIEG.
Les résultats de chaque activité sont à affecter en retenant les principes généraux précédent évoqués.

Il est utile néanmoins de rappeler que :
La notion de réserve légale a une "portée supérieure" aux notions des activités : ceci implique que si l'entité dispose d'un report à nouveau créditeur, toutes activités confondues, et d'un bénéfice, toutes activités confondues, un montant de 5% du résultat global de l'exercice aura à être affecté en réserve légale ;
Et ce, quand bien même des activités présenteraient un report à nouveau débiteur ou un résultat de l'exercice déficitaire
Les activités ne présentent aucune porosité, au sens où les activités SIEG ne peuvent contribuer au Hors SIEG.
A l'exception de la réserve légale de portée générale, les autres affectations relatives au résultat (Report à nouveau débiteur, Réserves sur cessions immobilières, Excédents d'exploitation affectés à l'investissement, Réserves statutaires ou contractuelles, Réserves diverses, Report à nouveau créditeur) sont réalisées selon les données réelles de chaque activité.

Couverture du déficit

La réserve sur cessions immobilières 10685 doit être alimentée même en cas de perte.

Exemples d'écritures comptables pour les OPH

Les différents cas abordés ci-dessous illustrent la restitution des maquettes sous Harmonia et les écritures comptables en fonction des montants du résultat net de la plus ou moins-value sur cessions immobilières et du résultat des activités SIEG :

1. Résultat net comptable positif (Bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et au bénéfice des activités SIEG
2. Résultat net comptable positif (Bénéfice) inférieur à la plus-value sur cessions immobilières et supérieur au bénéfice des activités SIEG
3. Résultat net comptable négatif (Déficit) avec plus-value sur cessions immobilières et déficit des activités SIEG
4. Résultat net comptable positif (Bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et inférieur au bénéfice des activités SIEG

Dans l'ensemble des cas développés, la situation bilancielle de départ de l'OPH est identique. Ce sont les montants de résultat qui varient.

Cas n°1 : Résultat net comptable (bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et au bénéfice des activités SIEG

La synthèse du tableau du compte de résultat pour l'OPH est la suivante :

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021[3]

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	**42 795 095,71**	**40 448 119,96**	**2 346 975,75**
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	**6 950 011,02**	**5 240 457,83**	**1 709 553,19**

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021[4]

		2021 N-1		2020 N-2
106	**Réserves :**			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**45 438 097,14**		40 212 889,08
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10685	Réserves sur cessions immobilières	**18 235 217,39**		15 655 621,89
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10688	Réserves diverses	**9 981 869,36**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
11	**Report à nouveau (a)**	**331 643,35**		3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**6 950 011,026**		4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	***5 240 457,835 240***		

[3] Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG
[4] Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Seuls apparaissent au bilan les comptes de réserves SIEG. Les comptes hors SIEG depuis 2021 et les réserves antérieures à 2021 ne sont pas détaillés.

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

		2022		2021
106	**Réserves :**			
1061 (sociétés)	Réserve légale	-		-
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	-		-
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**49 697 328,99**		45 438 097,14
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***3 523 521,32***		
10683 (SEM)	Réserves – Activité agréée	**-**		-
10685	Réserves sur cessions immobilières	**20 847 454,27**		18 235 217,39
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***1 500 000,00***		-
10688	Réserves diverses	**10 031 869,36**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***40 000,00***		-
11	**Report à nouveau (a)**	**360 185,64**		**331 643,35**
(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***	**-**		**-**
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	***176 936,51***		-
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**5 743 810,17**		6 950 011,02
(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***	**-**		-
	dont activités relevant du SIEG	***4 689 152,78***		***5 240 457,83***

Les encours de report à nouveau et de réserves en 2021 ne peuvent concerner que des activités antérieures à 2021.

Dans le cas décrit ci-après, l'encours global du report à nouveau augmente (+ 28 542 euros), mais l'encours des activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021 diminue. Par conséquent, il est choisi de diminuer le report à nouveau antérieur à 2021.

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		**331 643,35**		0,00		331 643,35
12 - Résultat de l'exercice N-1		**6 950 011,02**		**5 240 457,83**		1 709 553,19
dont résultat courant (1)			0,00			
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		**0,00**		**0,00**		**0,00**
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				*75%*		*25%*
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				*6%*		*94%*
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	**4 259 231,85**		**3 523 521,32**		**735 710,53**	
10685 Réserves sur cessions immobilières	**2 612 236,88**		**1 500 000,00**		**1 112 236,88**	
10688 Réserves diverses	**50 000,00**		**40 000,00**		**10 000,00**	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	**-**		**-**		**-**	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	**360 185,64**		**176 936,51**		**183 249,13**	
TOTAL	**7 281 654,37**	**7 281 654,37**	**5 240 457,83**	**5 240 457,83**	**2 041 196,54**	**2 041 196,54**

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		18 235 217,39
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 981 869,36
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		331 643,35
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		331 643,35
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		6 950 011,02
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		5 240 457,83
	12018	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		1 709 553,19

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
12011		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	5 240 457,83	
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		3 523 521,32
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		40 000,00
	11011	Report à nouveau – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		176 936,51
12018		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service	1 709 553,19	

		d’intérêt économique général		
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		735 710,53
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		10 000,00
11018		Report à nouveau – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021	148 394,22	

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		49 697 328,99
	10671	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		3 523 521,32
	10672	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		735 710,53
	10678	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 847 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		10 031 869,36
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		40 000,00
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		10 000,00
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		360 185,64

	11011	Report à nouveau – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		176 936,51
	11018	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021		183 249,22
	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		

Cas n°2 : Résultat net positif (bénéfice) supérieur au résultat des activités SIEG et inférieur à la plus-value sur cessions immobilières

La synthèse du tableau de compte de résultat pour l'OPH est la suivante :

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021[5]

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	**42 795 095,71**	**40 448 119,96**	**2 346 975,75**
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	**6 950 011,02**	**5 240 457,83**	**1 709 553,19**

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021[6]

		2021 N-1		2020 N-2
106	**Réserves :**			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**45 438 097,14**		40 212 889,08
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10685	Réserves sur cessions immobilières	**18 235 217,39**		15 655 621,89
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10688	Réserves diverses	**9 981 869,36**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
11	**Report à nouveau (a)**	**331 643,35**		3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**6 950 011,026**		4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	***5 240 457,835 240***		

[5] Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG
[6] Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Dans ce cas n°2, l'organisme a procédé à des cessions de patrimoine importantes au regard de son activité globale. Le montant à affecter en réserves sur cessions immobilières est de 7 600 000 euros dont 5 600 000 euros sur le SIEG. Ces montants excèdent respectivement ceux du résultat global et des activités SIEG.

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

		2022		2021
106	**Réserves :**			
1061 (sociétés)	Réserve légale	-		-
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	-		-
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**45 438 097,14**		45 438 097,14
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***0***		
10683 (SEM)	Réserves – Activité agréée	**-**		-
10685	Réserves sur cessions immobilières	**25 835 217,39**		18 235 217,39
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***5 600 000,00***		-
10688	Réserves diverses	**9 663 523,73**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***0***		-
11	**Report à nouveau (a)**	**0**		**331 643,35**
(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***	**-**		**-**
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	***-359 542,17***		-
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**5 743 810,17**		6 950 011,02
(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***	**-**		-
	dont activités relevant du SIEG	***4 689 152,78***		***5 240 457,83***

Les encours de report à nouveau et de réserves en 2021 ne peuvent concerner que des activités antérieures à 2021.

Dans le cas décrit ci-après, l'encours global du report à nouveau diminue et est soldé, car l'affectation aux réserves sur cessions immobilières est prioritaire. Le report à nouveau des activités SIEG est négatif.

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		**331 643,35**		**0,00**		**331 643,35**
12 - Résultat de l'exercice N-1		**6 950 011,02**		**5 240 457,83**		**1 709 553,19**
dont résultat courant (1)			0,00			
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		**0,00**		**0,00**		**0,00**
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				*75%*		*25%*
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				*6%*		*94%*
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	**0**		**0**		**0**	
10685 Réserves sur cessions immobilières	7 600 000,00		5 600 000,00		2 000 000,00	
10688 Réserves diverses	-318 345,63		0		-318 345,63	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	**-**		**-**		**-**	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	**0**		**-359 542,17**		**359 542,17**	
TOTAL	**7 281 654,37**	**7 281 654,37**	**5 240 457,83**	**5 240 457,83**	**2 041 196,54**	**2 041 196,54**

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		18 235 217,39
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 981 869,36
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		331 643,35
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		331 643,35
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		6 950 011,02
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		5 240 457,83
	12018	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		1 709 553,19

Les soldes à l'ouverture du cas n°2 sont identiques à ceux du cas n°1.

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
12011		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	5 240 457,83	
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		5 600 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	359 542,17	
12012		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	1 709 553,19	
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 000 000,00
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	290 446,81	
106888		Réserves diverses – Activités antérieures à 2021	318 345,63	0
	11018	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		318 345,63

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général		0

		depuis 2021		
	10672	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	10678	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		25 835 217,39
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		5 600 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		2 000 000,00
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 663 523,73
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 663 523,73
	11	Report à nouveau (solde créditeur)		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021	359 542,17	
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021	290 446,81	
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		649 988,98
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		0
	12011	Résultat de l’exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d’intérêt économique général		0
	12012	Résultat de l’exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général		0

Cas n°3 : Résultat net comptable négatif (déficit) avec plus-value sur cessions immobilières et déficit des activités SIEG

La synthèse du tableau de compte de résultat pour l'OPH est la suivante :

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021[7]

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	**34 845 084,69**	**34 457 662,13**	**387 422,56**
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	**35 845 084,69**	**35 207 662,13**	**637 422,56**
RESULTAT (A - B)	**-1 000 000,00**	**-750 000,00**	**-250 000,00**

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021[8]

		2021 N-1		2020 N-2
106	**Réserves :**			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**45 438 097,14**		40 212 889,08
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10685	Réserves sur cessions immobilières	**18 235 217,39**		15 655 621,89
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10688	Réserves diverses	**9 981 869,36**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
11	**Report à nouveau (a)**	**331 643,35**		3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**-1 000 000,00**		4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	***-750 000,00***		

Cette fois-ci, l'activité est déficitaire sur tous les segments. L'organisme a réalisé des cessions de patrimoine, avec une réserve affectable de 2 612 236,88 euros, dont 1 500 000 euros sur les activités SIEG.

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

106	**Réserves :**			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	45 438 097,14		45 438 097,14
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*0,00*		
10685	Réserves sur cessions immobilières	20 847 454,27		18 235 217,39
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*1 500 000,00*		
10688	Réserves diverses	6 701 275,83		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	*0,00*		
11	**Report à nouveau (a)**	**0,00**		**331 643,35**
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	***-2 250 000,00***		
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**5 743 810,17**		**-1 000 000,00**
	dont activités relevant du SIEG	***4 689 152,78***		***-750 000,00***

[7] Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG
[8] Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l’exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		**331 643,35**		**0,00**		**331 643,35**
12 - Résultat de l'exercice N-1		**- 1 000 000 ,00**		**-750 000,00**		**-250 000,00**
dont résultat courant (1)						
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		**0,00**		**0,00**		**0,00**
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				*75%*		*25%*
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				*-1%*		*101%*
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0		0		0	
10685 Réserves sur cessions immobilières	2 612 236,88		1 500 000,00		1 112 236,88	
10688 Réserves diverses	-3 280 593.53		0		-3 280 539,53	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	**-**		**-**		**-**	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	**0**		**-2 250 000,00**		**+2 250 00,00**	
TOTAL	**-668 356,65**	**-668 356,64**	**-750 000,00**	**-750 000,00**	**81 643.35**	**81 643.35**

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		18 235 217,39
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		9 981 869,36
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		331 643,35
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		331 643,35
129		Résultat de l'exercice (perte)	1 000 000	
12911		Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	750 000	
12918		Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	250 000	

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	12911	Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		750 000,00
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	2 250 000,00	
	12918	Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général		250 000,00
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	1 362 236,88	
106888		Réserves diverses – Activités antérieures à 2021	3 280 593,53	
11018		Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021		3 280 593,53

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		45 438 097,14
	10671	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	10672	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	10678	Excédents d’exploitation affectés à l’investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 847 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		6 701 275,83
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		6 701 275,83
	11	Report à nouveau (solde débiteur)		0
11911		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021	2 250 000,00	
11912		Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021	1 362 236,88	
	11918	Report à nouveau (solde débiteur) – Activités antérieures à 2021		3 612 236,53

Cas n°4 : Résultat net comptable positif (Bénéfice) supérieur à la plus-value sur cessions immobilières et inférieur au bénéfice des activités SIEG

Extrait du tableau de ventilation des produits de l'exercice N-1 2021[9]

	Total des produits (à ventiler)	Activités SIEG	Activités hors SIEG
TOTAL DES PRODUITS (A)	**42 795 095,71**	**40 448 119,96**	**2 346 975,75**
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 845 084,69	35 207 662,13	637 422,56
RESULTAT (A - B)	**6 950 011,02**	**7 500 000,00**	**-579 988,98**

Extrait du bilan du passif de l'exercice 2021[10]

		2021 N-1		2020 N-2
106	**Réserves :**			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**45 438 097,14**		40 212 889,08
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10685	Réserves sur cessions immobilières	**18 235 217,39**		15 655 621,89
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
10688	Réserves diverses	**9 981 869,36**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*			
11	**Report à nouveau (a)**	**331 643,35**		3 407 548,48
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**6 950 011,02**		4 728 898,43
	dont activités relevant du SIEG	***7 500 000,00***		

Extrait du tableau 2.2 Bilan – Passif – Avant affectation du résultat de l'exercice 2022

		2022		2021
106	**Réserves :**			
1061 (sociétés)	Réserve légale	-		-
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	-		-
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	**48 961 618,46**		45 438 097,14
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***3 523 521,32***		
10683 (SEM)	Réserves – Activité agréée	-		-
10685	Réserves sur cessions immobilières	**20 847 454,27**		18 235 217,39
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***1 500 000,00***		-
10688	Réserves diverses	**11 127 765,23**		9 981 869,36
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	***2 476 478,68***		-
11	**Report à nouveau (a)**	**0**		**331 643,35**
(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***	-		-
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	***176 936,51***		-
12	**Résultat de l'exercice (a)**	**5 743 810,17**		6 950 011,02
(SEM)	***dont relevant de l'activité agréée depuis 2016***	-		-
	dont activités relevant du SIEG	***4 689 152,78***		***7 500 000,00***

[9] Pour les OPH, fiche 9.4.1 tableau de ventilation des produits SIEG / hors SIEG

[10] Pour les OPH, fiche 2.2 Passif

Extrait du tableau 4.2.1 Affectation du résultat de l'exercice N-1

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		**331 643,35**		**0,00**		**331 643,35**
12 - Résultat de l'exercice N-1		**6 950 011,02**		**7 500 000,00**		**-549 988,98**
dont résultat courant (1)						
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (2)		**0,00**		**0,00**		**0,00**
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				*108%*		*25%*
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				*-8%*		*108%*
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	-		-	-	-	-
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	4 2459 231,85		3 523 521,32		0	
10685 Réserves sur cessions immobilières	2 612 236,88		1 500 000,00		1 112 236,88	
10688 Réserves diverses	1 145 896,17		2 476 478,68		-1 330 582,51	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	**-**		**-**		**-**	
11 Report à nouveau après affectation du résultat	**0**		**0**		**0**	
TOTAL	7 281 654,37	7 281 654,37	7 500 000,00	7 500 000,00	-218 345,63	-218 345,63

Ecritures comptables

Solde à l'ouverture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		48 961 618,46
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général		3 523 521,32
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 574 454,27
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général		1 500 000,00
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		11 127 765,53
	106881	Réserves diverses– Activités relevant du service d'intérêt économique général		2 476 478,68
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		9 981 869,36
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		0
	11018	« Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021 »		0
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		5 743 810,17
	12011	Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général		7 500 000,00
12018		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général	-549 988,98	

Mouvements en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
12011		Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général	6 950 011,02	
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		3 523 521,32
	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 476 478,68
	12918	Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		549 988,98
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
106882		Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021	1 662 225,86	
106888		Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		331 643,35
11018		Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021	331 643,35	

Solde à la clôture en 2022

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		48 961 618,46
	10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		2 523 521,32
	10672	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021		0
	10678	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021		45 438 097,14
	10685	Réserves sur cessions immobilières		20 847 454,27

	106851	Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 500 000,00
	106852	Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		1 112 236,88
	106858	Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021		18 235 217,39
	10688	Réserves diverses		11 127 765,53
	106881	Réserves diverses – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		2 476 478,68
	106882	Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		-1 330 582,51
	106888	Réserves diverses – Activités antérieures à 2021		10 313 512,71
	110	Report à nouveau (solde créditeur)		0
	11011	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	11012	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général depuis 2021		0
	11918	Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021		0
	120	Résultat de l'exercice (bénéfice)		0
	12011	Résultat de l’exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d’intérêt économique général		0
	12012	Résultat de l’exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d’intérêt économique général		0

18 Comptabilisation des opérations de concessions d'aménagement

Les textes

La notion de stock, telle que définie par le plan comptable général : « 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 ou de fournitures (211-7 du PCG) », mérite quelques commentaires au cas particulier des concessions d'aménagement du fait des principes comptables retenus pour la comptabilisation de ces « stocks ».En effet, la valeur des en cours de concession d'aménagement figurant à l'actif du bilan correspond au montant de l'ensemble des charges affectées aux opérations depuis leur origine (charges financières et charges calculées incluses), diminué d'un montant correspondant à l'estimation des coûts de revient des en-cours cédés depuis le début des opérations. Cette estimation est calculée à partir des données prévisionnelles globales, issues des comptes rendus financiers annuels relatifs à chaque opération. Il n'est, de ce fait, pas possible de rapprocher le chiffrage de ces en-cours d'un inventaire physique des actifs correspondants.

Une information dans l'annexe nous paraît essentielle afin de donner au lecteur des comptes annuels une définition appropriée des en-cours de concession d'aménagement comptabilisés en stock.

Comptabilisation de frais d'études

Engagement des frais d'études dans le cadre d'une dépense externe :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
381		Etudes générales	X	
44566		TVA sur autres biens et services	Y	
	4023	Fournisseurs de concessions d'aménagement en cours		X + Y

Engagement de coûts internes à incorporer dans le coût de l'opération de concession :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
3862		Autres frais annexes	X	
	791	Transfert de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)		X

Ecriture d'inventaire dans les deux situations :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6055		Frais annexes	X	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X

Pour rappel, les écritures, notamment pour les EPL, entre les opérations de concession et « la structure », peuvent utiliser le compte de liaison 181 « Compte de liaison des établissements. »

Comptabilisation des acquisitions foncières

Comptabilisation d'une acquisition foncière :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
3821		Coût d'acquisition du terrain et des immeubles bâtis	X	
	4023	Fournisseurs de concession d'aménagement en cours		X

Ecriture d'inventaire :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6055		Frais annexes	X	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X

Comptabilisation des travaux et charges directes

Le Règlement 99-05 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable précise :

« Les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stocks 38 intitulé « En cours de concession d'aménagement »
En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte de « variation d'en-cours ».
« Les charges des concessions d'aménagement, même si elles sont de nature différente sont regroupées dans les comptes 605 « Achats de terrains, travaux, prestations de service et frais annexes (Opérations d'aménagement) » sous réserve d'être présentées dans le compte de résultat sous une forme détaillée qui respecte le classement par natureexigé par le plan comptable général ».

Comptabilisation des charges directes :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
381		Etudes générales	X1	
382		Terrains et immeubles bâtis	X2	
383		Constructions en cours et réhabilitation	X3	
384		VRD	X4	
386		Frais annexes	X5	
445		TVA à récupérer	X6	
	4023	Fournisseurs de concession d'aménagement en cours		X1 à 6

Ecriture d'inventaire :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6051		Achats de terrains	X7	
6052		Travaux	X8	
6053		Prestations de services	X9	
6054		Frais financiers	X10	
6055		Frais annexes	X11	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X7 à 11

Comptabilisation de la rémunération

Le Règlement n° 99-05 du 23 juin 1999 du Comité de la réglementation comptable précise :

« Dans le cas particulier des concessions d'aménagement, les conventions passées prévoient généralement que pour couvrir ses frais de fonctionnement, l'OLS concessionnaire est habilitée à imputer sur l'opération une somme dont les modalités d'assiette et de taux sont le plus souvent précisées sous la rubrique « rémunération ». Il s'agit en fait d'un remboursement forfaitaire de frais à inscrire au compte 791 « Transfert de charges (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement) ».
La nature des charges couvertes par la rémunération doit être précisée dans le cahier de charges du concessionnaire ».

Dans l'hypothèse d'une comptabilité « analytique » (intégrée à la comptabilité générale), les charges communes seront comptabilisées dans des comptes de « charges de structure ». Ces charges seront imputées aux opérations, selon les modalités prévues par les conventions.

Dans le cas d'un organisme engagé dans de nombreuses opérations d'aménagement (principalement les SEM avec une activité d'aménagement importante), afin de suivre plus précisément chacun de ses programmes, le compte 181 peut être utilisé :

Comptabilisation de la rémunération

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
3862		Autres frais annexes	X12	
	791	Transfert de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)		X12

Ecriture d'inventaire :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6055		Frais annexes	X12	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X12

Au cas particulier des concessions d'aménagement, les charges transférées correspondent à un mode de calcul qui est indépendant des coûts réellement supportés par la société.

Les conventions prévoient généralement des modes de calcul des « rémunérations » dont l'assiette est constituée soit par les coûts engagés, soit par réalisation des produits, soit encore par la somme des deux. Ces modes de calcul conduisent à constater des « rémunérations » qui ne sont pas liées aux charges réellement engagées par l'entité pour l'opération concernée. Il est ainsi possible qu'une entité ait affecté à une opération des coûts supérieurs ou inférieurs aux charges qu'elle a réellement engagées. L'impact de cet écart peut être significatif.

Il peut par suite, paraître nécessaire de comptabiliser, en fin de période, des produits constatés d'avance ou des charges à payer.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
799		Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	X13	
	4871	Produits constatés d'avance		X13

Ou

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
467		Divers comptes débiteurs et produits à recevoir	X14	
	791	Transfert de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)		X14

Comptabilisation des charges et produits financiers

Les frais financiers supportés pour l'opération de concession d'aménagement entrent dans le coût de production de l'aménagement, les produits financiers issus du placement de la trésorerie de l'opération sont comptabilisés dans les produits de l'opération.

Paiement des frais financiers :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
3861		Concession d'aménagement en cours - frais financiers	X15	
	512	Banque		X15

Constatation des produits financiers :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
512		Banque	X16	
	7057	Produits de concession d'aménagement – produits financiers		X16

Ecriture d'inventaire :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6054		Frais financiers	X15	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X15

Comptabilisation des produits

La vente de terrains aménagés, réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement, se traduira dans les comptes de la manière suivante :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
412		Créances sur acquéreurs	X17	
	7051	Ventes de terrains aménagés et de droits à construire		X17

Une opération d'aménagement en cours peut être titulaire de créances nées à l'occasion des cessions de terrains aménagés. Ces créances peuvent se révéler douteuses, elles doivent alors faire l'objet de dotations pour dépréciation.

Les provisions relatives à des actifs d'une opération d'aménagement concédée sont, comme toutes les charges de concession en cours, comptabilisées aux comptes 38, selon le schéma suivant :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
68174		Dotations pour dépréciations des créances	X18	
	4914	Dépréciation pour comptes clients-Autres activités		X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
3884		Provisions pour dépréciation des créances clients	X18	
	791	Transfert de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)		X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6056		Provisions	X18	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X18

En cas de créance irrécouvrable, le schéma comptable à mettre en place sera le suivant :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
7056		Autres produits des concessions d'aménagement en cours	X18	
	412	Créances sur acquéreurs		X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4914		Dépréciation des clients-Autres activités	X18	
	78174	Reprises pour dépréciations des créances		X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
799		Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	X18	
	3883	Provisions pour charges prévisionnelles		X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
71388		Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	X18	
	6056	Provisions		X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
389		Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement en cours	X18	
	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours		X18

Comptabilisation des engagements des collectivités

Conformément aux dispositions du PCG concernant les contrats à long terme, l'annexe aux comptes annuels comporte de manière explicite et pour chaque concession les informations suivantes, issues des comptes rendus financiers annuels : le montant des engagements du concédant comptabilisés en produits depuis le début de la concession ainsi que celui correspondant à l'engagement de couverture des risques de l'opération à terminaison (différence entre la participation globale inscrite dans le compte rendu financier actualisé, le montant des participations comptabilisées), etc.

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
46715		Collectivités locales – Subventions	X19	
	7054 / 7055	Subventions ou Participation des collectivités	X20	
	4458	Autres régularisations de taxes sur le chiffre d'affaires		X19 + 20

Comptabilisation des résultats annuels (Ecritures d'inventaire) - Comptabilisation des opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire

- **Détermination du résultat intermédiaire provisoire en cours de concession**

  Les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stocks 38 intitulé « En-cours de concessions d'aménagement ». En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte de variation d'en-cours.

  Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés en produits de l'exercice.

  Les coûts de revient cumulés des éléments cédés sont estimés, en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier, de la fraction établie comme suit :

  - Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération,
  - Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier.

  Le montant de la partie de ces coûts estimés qui correspond à l'exercice est déterminé par différence entre, d'une part, les coûts cumulés à la fin de l'exercice en cours et, d'autre part, ceux cumulés à la fin de l'exercice précédent. Ce montant est inscrit au crédit du compte d'en-cours par le débit du compte de variation d'en-cours.

  Dès que l'entité en a connaissance, la totalité de la perte globale probable résultant d'un contrat de concession d'aménagement, travaux modifiables et non déterminables exclus, est constatés sous la forme d'une provision pour risques de pertes à terminaison.

- **Traitement du résultat intermédiaire provisoire en cours de concession**

  La perte réalisée entraîne à chaque arrêté de comptes un réajustement de la provision pour risques de pertes à terminaison.

  Le bénéfice d'une concession n'est dégagé qu'à la clôture définitive de l'opération du fait de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire et en vertu du principe de prudence. En cours de concession, ce résultat est neutralisé par la constitution d'une provision.

- **Traitement du résultat en fin de concession**

  En fin de concession, le résultat d'une concession aux risques et profits du concessionnaire est transféré à la comptabilité de structure, au moyen du compte de liaison et du compte de transfert de charges ou de produits, pour être inscrit au crédit du compte 7586 « Quote-part de résultat sur concession d'aménagement » s'il est positif et au débit du compte 6586 « Quote-part de résultats sur concession d'aménagement » s'il est négatif. Dans ce second cas, sont reprises les provisions constituées comme indiqué au paragraphe précédent. Il s'agit d'un résultat d'exploitation.

- **Présentation de l'annexe**

  L'annexe aux comptes annuels comporte dans les mêmes conditions que précédemment les informations suivantes :

  - Les montants cumulés des coûts engagés et des produits réalisés depuis le début de la concession,
  - Le montant des engagements du concédant comptabilisés en produits depuis le début de la concession ainsi que celui correspondant à l'engagement de couverture des risques de l'opération à terminaison (différence entre la participation globale inscrite dans le compte rendu financier actualisé et le montant des participation comptabilisées),
  - La quote-part de l'excédent final de l'opération devant revenir au concédant,
  - Le montant des provisions comptabilisées pour risques de perte à terminaison.

- **Cas d'opération déficitaire**

La perte probable globale sur opération en cours est à provisionner dans la comptabilité de la structure par l'écriture suivante :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
68151	1513	Dotations aux provisions pour risques Provisions pour risque de perte globale sur les concessions d'aménagement	X18	X18

Cette provision sera ajustée chaque année en fonction :

- de l'évolution prévisible des résultats à terminaison des opérations en cours telle qu'elle résulte des CRACL.
- des pertes ou profits provisoires constatés à la fin de chaque exercice du fait des écritures d'inventaire (différence constatée entre les ventes cumulées depuis le début de l'opération et les coûts estimés de ces ventes).

La provision de l'exercice N-1 sera reprise et une nouvelle provision sera constituée pour le montant de la perte estimée.

Les écritures suivantes seront comptabilisées dans les comptes de l'opération :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
6586	791	Quote-part de résultat sur concession d'aménagement Transfert de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	X18	X18

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
1513	78151	Provision pour risque de perte globale sur les concessions d'aménagement Reprise sur provisions pour risques	X18	X18

- **Cas d'opération bénéficiaire :**

Pour traiter le résultat bénéficiaire, il conviendra de retenir le résultat figurant dans de dernier CRACL approuvé par le concédant. Celui-ci sera déterminé en comparant les produits (y compris la participation de la collectivité concédante) aux charges globales.

Le bénéfice d'une concession d'aménagement n'est dégagé qu'à la clôture définitive de l'opération du fait de l'existence d'obligations publiques qui pèsent sur le concessionnaire. L'application de cette règle conduit, chaque année, à neutraliser le boni provisoire dégagé par l'intermédiaire d'une provision pour risques 1517 « provision pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement ».

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
681527	1517	Dotations aux autres provisions pour charges Provision pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement	X18	X18

Cette provision sera reprise au cours de l'exercice N+1 pour être, le cas échéant, reconstituée à hauteur du boni cumulé à la fin de l'exercice considéré.

Cette provision sera définitivement soldée à la clôture de l'opération.

Prise en compte des provisions pour liquidation des opérations

Le coût de liquidation définitive des opérations peut se révéler important. Il est recommandé de le provisionner à la fin de chaque exercice pour un montant égal à la charge prévisionnelle diminuée le cas échéant de la rémunération conventionnelle spécifique destinée à couvrir cette charge. La provision dotée à la fin de chaque exercice sera étalée sur la durée prévisible de la convention. Le compte 1527 « Autres provisions pour charges » sera doté par le compte 681527 « Dotations aux autres provisions pour charges ».

Cette provision constitue une charge de l'OLS.
Il est conseillé d'inclure dans les conventions une clause spécifique au titre de la rémunération de clôture afin de ne pas avoir à constituer cette provision.

Exemples

Exercice N :

	Bilan d'origine	Réalisations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice N	% de réalisation	Reste à réaliser	Bilan actualisé à la fin N
DEPENSES						
Acquisitions	100.000	100.000	100.000	100 %	0	100.000
Etudes	15.000	20.000	20.000	100 %	0	20.000
Travaux infrastructures	500.000	300.000	300.000	50 %	300.000	600.000
Travaux superstructures	200.000			0 %	200.000	200.000
Frais financiers	50.000	30.000	30.000		30.000	60.000
Frais externes	40.000	10.000	10.000		30.000	40.000
Frais sur vente	50.000				50.000	50.000
Charges de gestion	30.000	10.000	10.000		20.000	30.000
Total des charges	**985.000**	**470.000**	**470.000**		**630.000**	**1.100.000**
PRODUITS						
Cessions de terrains	600.000	150.000	150.000		500.000	650.000
Cessions de superstructures	300.000				350.000	350.000
Produits financiers	5.000				5.000	5.000
Autres recettes	80.000				95.000	95.000
Participation du concédant	0				0	0
Total des produits	**985.000**	**150.000**	**150.000**		**950.000**	**1.100.000**

Nous avons volontairement prévu le cas d'une opération équilibrée ne nécessitant pas de versement d'une participation du concédant.

Exercice N + 1 :

	Bilan actualisé à la fin N	Réalisations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice N	% de réalisation	Reste à réaliser	Bilan actualisé à la fin N+1
DEPENSES						
Acquisitions	100.000		100.000	100 %	0	100.000
Etudes	20.000		20.000	100 %	0	20.000
Travaux infrastructures	600.000	100.000	400.000		200.000	600.000
Travaux superstructures	200.000			0 %	200.000	200.000
Frais financiers	60.000	10.000	40.000		20.000	60.000
Frais externes	40.000	10.000	20.000		20.000	40.000
Frais sur vente	50.000	20.000	20.000		30.000	50.000
Charges de gestion	30.000	10.000	20.000		20.000	40.000
Total des charges	**1.100.000**	**150.000**	**620.000**		**490.000**	**1.110.000**
PRODUITS						
Cessions de terrains	650.000	500.000	650.000		0	650.000

Cessions de superstructures	350.000		0		350.000	350.000
Produits financiers	5.000	3.000	3.000		2.000	5.000
Autres recettes	95.000	60.000	60.000		45.000	105.000
Participation du concédant	0	0	0		0	0
Total des produits	**1.100.000**	**563.000**	**713.000**		**397.000**	**1.110.000**

Exercice N + 2 :

	Bilan actualisé à la fin N+1	Réalisations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice N	% de réalisation	Reste à réaliser	Bilan actualisé à la fin N+2
DEPENSES						
Acquisitions	100.000	0	100.000	100 %		100.000
Etudes	20.000		20.000	100 %		20.000
Travaux infrastructures	600.000	200.000	600.000	100 %		600.000
Travaux superstructures	200.000	200.000	200.000	100 %		200.000
Frais financiers	60.000	20.000	60.000	100 %		60.000
Frais externes	40.000	20.000	40.000	100 %		40.000
Frais sur vente	50.000	30.000	50.000	100 %		50.000
Charges de gestion	40.000	20.000	40.000	100 %		40.000
Total des charges	**1.110.000**	**490.000**	**1.110.000**	**100 %**		**1.110.000**
PRODUITS						
Cessions de terrains	650.000	0	650.000			650.000
Cessions de superstructures	350.000	350.000	350.000			350.000
Produits financiers	5.000	2.000	5.000			5.000
Autres recettes	105.000	45.000	105.000			105.000
Participation du concédant	0	0	0			0
Total des produits	**1.110.000**	**397.000**	**1.110.000**			**1.110.000**

Le Conseil National de la Comptabilité précise les modalités de calcul des coûts de revient des éléments cédés dans les termes suivants :

Les coûts de revient cumulés des éléments cédés sont estimés, en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

- Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération,
- Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier.

Le montant de la partie de ces coûts estimés qui correspond à l'exercice est déterminé par différence entre, d'une part, les coûts cumulés à la fin de l'exercice en cours et, d'autre part, ceux cumulés à la fin de l'exercice précédent. Ce montant est inscrit au crédit du compte d'en-cours par le débit du compte de variation d'en-cours.

La différence de rédaction entre ces paragraphes tient à l'exclusion des numérateurs et dénominateurs de la fraction, des participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

Ces participations ne concernent bien évidemment que le premier cas.

Cas pratique

- Hypothèse 1 (année N)

  A la fin de l'exercice N, il a été cédé des terrains pour un montant de 150.000. Le montant des produits prévus par le CRACL s'élève à 1.100.000. L'opération est ainsi réalisée à hauteur de 13,64 %.

  Le coût des encours de concessions d'aménagement cédés sera évalué comme suit :

  - Coût global de l'opération 1.100.000
  - Pourcentage de réalisation 13,64 % (150.000 / 1.100.000)
  - Coût évalué des encours de concessions d'aménagement cédés : 13,64 % * 1.100.000 soit 150.000.

- Hypothèse 2 (année N+1)

  A la fin de l'exercice N+1, le cumul des produits de l'opération est de 713.000 dont : cessions de droits 650.000. Le montant des produits prévus par le CRACL s'élève à 1.110.000. L'opération est ainsi réalisée à hauteur de 64,23 %.

  Le coût des encours de concessions d'aménagement cédés sera évalué comme suit :

  - Coût global de l'opération 1.110.000
  - Pourcentage de réalisation 64,23 % (713.000 / 1.110.000)
  - Coût évalué des encours de concessions d'aménagement cédés : 64,23 % * 1.110.000 soit 713.000.

- Hypothèse 3 (année N+2)

  A la fin de l'exercice N+2, toutes les cessions de terrains et de superstructures ont été réalisées.

  Le coût des encours de concessions d'aménagement cédés sera évalué comme suit :

  - Coût global de l'opération 1.110.000
  - Pourcentage de réalisation 100 % (1.110.000 / 1.110.000)
  - Coût évalué des encours de concessions d'aménagement cédés 1.110.000.

Régularisations d'inventaire

- Hypothèse 1 (année N)

  Les coûts globaux engagés à la fin de l'année N étant de 470.000, il n'y a pas lieu à constatation de provision pour charges prévisionnelles.

- Hypothèse 2 (année N+1)

  Les coûts globaux engagés à la fin de l'exercice N+1 sont de 620.000. Le coût estimé des encours de concession d'aménagement cédés étant de 713.000, il y aura lieu de prévoir une provision pour charges prévisionnelles de 93.000.

- Hypothèse 3 (année N+2 fin de l'opération)

  Les coûts résiduels sont tous engagés au cours de l'exercice N + 2 soit 490.000. Le total des coûts est donc de 1.110.000.

  Il n'y a pas d'écart entre l'évaluation et les coûts constatés, ce qui est normal en fin d'opération. Il n'y a donc pas lieu à provision pour charges à venir. La provision antérieurement constatée sera reprise et le déficit constaté, couvert par l'engagement de la collectivité concédante, sera inscrit à son compte.

Schémas d'écritures

- Exercice N

Les écritures constatées au cours de l'exercice se présentent comme suit :

38 4 ou 5	En cours de concession d'aménagement Tiers ou trésorerie *Constatation des coûts engagés au cours de l'exercice*	470 000	470 000
4 ou 5 7051	Tiers ou trésorerie Ventes de terrains aménagés et de droits à construire *Constatation des concessions de l'exercice*	150 000	150 000

En fin d'exercice les écritures d'inventaires suivantes seront comptabilisées :

605 71388	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes Variation des charges sur opérationsd'aménagement en cours	470 000	470 000
71389 389	Coûts de revient des cessions sur opérations d'aménagement en cours Coûts de revient estimés relatifs aux cessionsdéfinitives sur concessions d'aménagement en cours *Constatation de sortie de stock des coûts des en cours d'aménagement cédés au cours de l'exercice*	150 000	150 000

A la fin de l'exercice N, le bilan de l'opération se présentera ainsi :

ACTIF			PASSIF		
38	Opérations d'aménagement en cours	320.000	5	Trésorerie	320.000
	Total	**320.000**		**Total**	**320.000**

Le compte de résultat se présentera ainsi :

CHARGES			PRODUITS		
605	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes (opérations d'aménagement)	470.000	705	Produits de concession d'aménagement	150.000
71389	Coût de revient des cessions de Concession d'aménagement	150.000	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	470.000
	Total	**620.000**		**Total**	**620.000**

- Exercice N+1

Les écritures suivantes auront été passées en cours d'exercice :

38 4 ou 5	Opération d'aménagement en cours Tiers ou trésorerie *Constatation des coûts engagés au cours de l'exercice*	150 000	150 000
4 ou 5 7051 7056 7057	Tiers ou trésorerie Ventes de terrains aménagés Autres produits de concessions d''aménagement en cours Produits financiers *Constatation des produits de l'exercice*	563 000	 500 000 60 000 3 000

En fin d'exercice les écritures d'inventaire suivantes seront comptabilisées :

681527 15271	Dotations aux autres provisions pour charges Provision pour charges prévisionnelles	93 000	93 000
3883 791	Provision pour charges prévisionnelles Transfert de charges (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	93 000	93 000
605 6056 71388	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes Provision Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	150 000 93 000	243 000
71389 389	Coûts de revient des cessions sur opérations d'aménagement Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement en cours *Constatation de sortie de stock des coûts des encours d'aménagement cédés au cours de l'exercice (713 000 – 150 000)*	563 000	563 000

Le bilan de l'opération présenté à la fin de l'exercice N+1 sera le suivant :

ACTIF			PASSIF		
38	Opérations d'aménagement en cours	0	15271	Provision pour charges prévisionnelles	93.000
5	**Trésorerie**	93.000			
	Total	**93.000**		**Total**	**93.000**

Le compte de résultat se présentera ainsi :

CHARGES			PRODUITS		
605	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes	243.000	705	Produits de concession d'aménagement	563.000
71389	Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement	563.000	71388	Variation de charges sur opérations d'aménagement	243.000
681527	Autres provisions pour charges	93.000	791	Transfert de charges (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	93.000
	Total	**899.000**		**Total**	**899.000**

- Exercice N+2

L'opération est achevée, mais non liquidée, elle le sera en N+3. Les écritures suivantes sont comptabilisées :

38 4 ou 5	Opération d'aménagement en cours Tiers ou trésorerie *Constatation des coûts engagés au cours de l'exercice*	490 000	490 000
4 ou 5 7052 7056 7057	Tiers ou trésorerie Ventes d'immeubles construits Autres produits de concessions d''aménagement en cours Produits financiers *Constatation des produits de l'exercice*	397 000	 350 000 45 000 2 000

En fin d'exercice les écritures d'inventaire suivantes seront comptabilisées :

605 71388	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes Variation des charges sur opérationsd'aménagement en cours	490 000	490 000
15271 781527	Provisions pour charges prévisionnelles Reprises aux autres provisions pour charges	93 000	93 000
799 3883	Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement) Provision pour charges prévisionnelles *Reprise de la provision pour charges prévisionnelles antérieure*	93 000	93 000
71388 6056	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours Provisions	93 000	93 000
71389 389	Coûts de revient des cessions sur opérations d'aménagement Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement en cours *Constatation de sortie de stock des coûts des encours d'aménagement cédés au cours de l'exercice (1 110 000 –713 000)*	397 000	397 000

Le bilan de l'opération présenté à la fin de l'exercice N+2 sera le suivant :

ACTIF			PASSIF		
38	Opérations d'aménagement en cours	0	15271	Provision pour charges prévisionnelles	0
5	Trésorerie	0			
	Total	**0**		**Total**	**0**

Le compte de résultat se présentera ainsi :

CHARGES			PRODUITS		
605	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes	397.000	705	Produits de concession d'aménagement	397.000
799	Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	93.000	71388	Variation de charges sur opérations d'aménagement en cours	397.000
71389	Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement	397.000	781527	Autres provisions sur charges	93.000
	Total	**887.000**		**Total**	**887.000**

L'annexe aux comptes annuels portera les mentions suivantes :

	Année N	Année N+1	Année N+2
(a) Montant des coûts engagés	470 000	620 000	1 110 000
(b) Montant des produits comptabiliséshors participations	150 000	713 000	1 110 000
Provision pour charges prévisionnelles (b)– (a)	0	93 000	0
Montant du résultat de l'opérationprévisionnel à terminaison	0	0	0

Dans la majorité des cas, les conventions prévoient une participation de la collectivité concédante en contrepartie des obligations et servitudes qu'elles imposent au concessionnaire.

La méthode de calcul de l'état d'avancement, estimé à la fin d'un exercice, pour une opération donnée, conduit à évaluer une quote-part de cette participation.

Nous reprendrons pour illustrer ce propos le cas précédent mais en retenant cette fois l'hypothèse

d’une opération prévoyant une participation du concédant. Cette participation prévue par la convention d’origine, n’a pas fait l’objet de modification par voie d’avenant. Par souci de simplification, nous considérerons que cette participation n’est pas liée à la remise d’emprises publiques.

Participation à recevoir des collectivités concédantes

Les hypothèses sont identiques à l'exception de la mise en évidence d'une participation du concédant.

Exercice N :

	Bilan d'origine	Réalisations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice N	% de réalisation	Reste à réaliser	Bilan actualisé à la fin N
DEPENSES						
Acquisitions	100.000	100.000	100.000	100 %	0	100.000
Etudes	15.000	20.000	20.000	100 %	0	20.000
Travaux infrastructures	500.000	300.000	300.000	50 %	300.000	600.000
Travaux superstructures	200.000			0 %	200.000	200.000
Frais financiers	50.000	30.000	30.000		30.000	60.000
Frais externes	40.000	10.000	10.000		30.000	40.000
Frais sur vente	50.000				50.000	50.000
Charges de gestion	30.000	10.000	10.000		20.000	30.000
Total des charges	**985.000**	**470.000**	**470.000**		**630.000**	**1.100.000**
PRODUITS						
Cessions de terrains	600.000	150.000	150.000		500.000	650.000
Cessions de superstructures	300.000				350.000	350.000
Produits financiers	5.000				5.000	5.000
Autres recettes	20.000				20.000	20.000
Participation du concédant	60.000				60.000	60.000
Total des produits	**985.000**	**150.000**	**150.000**		**935.000**	**1.085.000**

Exercice N + 1 :

	Bilan actualisé à la fin N	Réalisations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice N	% de réalisation	Reste à réaliser	Bilan actualisé à la fin N+1
DEPENSES						
Acquisitions	100.000		100.000	100 %	0	100.000
Etudes	20.000		20.000	100 %	0	20.000
Travaux infrastructures	600.000	100.000	400.000		200.000	600.000
Travaux superstructures	200.000			0 %	200.000	200.000
Frais financiers	60.000	10.000	40.000		20.000	60.000
Frais externes	40.000	10.000	20.000		20.000	40.000
Frais sur vente	50.000	20.000	20.000		30.000	50.000
Charges de gestion	30.000	10.000	20.000		20.000	40.000
Total des charges	**1.100.000**	**150.000**	**620.000**		**490.000**	**1.110.000**
PRODUITS						
Cessions de terrains	650.000	500.000	650.000		0	650.000
Cessions de superstructures	350.000		0		350.000	350.000
Produits financiers	5.000	3.000	3.000		2.000	5.000
Autres recettes	20.000	10.000	10.000		10.000	20.000
Participation du concédant	60.000	50.000	50.000		10.000	60.000
Total des produits	1.085.000	563.000	713.000		372.000	1.085.000

Exercice N + 2 :

	Bilan actualisé à la fin N+1	Réalisations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice N	% de réalisation	Reste à réaliser	Bilan actualisé à la fin N+2
DEPENSES						
Acquisitions	100.000	0	100.000	100 %		100.000
Etudes	20.000		20.000	100 %		20.000
Travaux infrastructures	600.000	200.000	600.000	100 %		600.000
Travaux superstructures	200.000	200.000	200.000	100 %		200.000
Frais financiers	60.000	20.000	60.000	100 %		60.000
Frais externes	40.000	20.000	40.000	100 %		40.000
Frais sur vente	50.000	30.000	50.000	100 %		50.000
Charges de gestion	40.000	20.000	40.000	100 %		40.000
Total des charges	**1.110.000**	**490.000**	**1.110.000**	**100 %**		**1.110.000**
PRODUITS						
Cessions de terrains	650.000	0	650.000			650.000
Cessions de superstructures	350.000	350.000	350.000			350.000
Produits financiers	5.000	2.000	5.000			5.000
Autres recettes	20.000	10.000	20.000			20.000
Participation du concédant	60.000	10.000	60.000			60.000
Total des produits	**1.085.000**	**372.000**	**1.085.000**			**1.085.000**

Calcul du coût des biens et droits cédés

- Hypothèse 1 (année N)

  A la fin de l'exercice N, il a été cédé des terrains pour un montant de 150.000. Le montant des produits prévus par le CRACL hors participation du concédant s'élève à 1.025.000. L'opération est ainsi réalisée à hauteur de 14,63 %.

  Le coût des encours de concessions d'aménagement cédés sera évalué comme suit :

  - Coût global de l'opération 1.100.000
  - Pourcentage de réalisation 14,63 % (150.000 / (1.100.000- 75.000))
  - Coût évalué des encours de concessions d'aménagement cédés : 14,63 % * 1.100.000 soit 160.930.

- Hypothèse 2 (année N+1)

  A la fin de l'exercice N+1, le cumul des produits de l'opération est de 713.000 dont : participation versée par le concédant 50.000. Le montant des produits prévus par le CRACL hors participation du concédant s'élève à 1.025.000. L'opération est ainsi réalisée à hauteur de 64,68 %.

  Le coût des encours de concessions d'aménagement cédés sera évalué comme suit :

  - Coût global de l'opération 1.110.000
  - Pourcentage de réalisation 64,68 % (713.000 –50.000 / (1.110.000-85.000)
  - Coût évalué des encours de concessions d'aménagement cédés : 64,68 % * 1.110.000 soit 717.948.

- Hypothèse 3 (année N+2)

  A la fin de l'exercice N+2, toutes les cessions de terrains et de superstructures ont été réalisées.

  Le coût des encours de concessions d'aménagement cédés sera évalué comme suit :

  - Coût global de l'opération 1.110.000
  - Pourcentage de réalisation 100 % (1.025.000 / 1.025.000)
  - Coût évalué des encours de concessions d'aménagement cédés 1.110.000.

Régularisations d'inventaire

- Hypothèse 1 (année N)

  Les coûts globaux engagés à la fin de l'année N étant de 470.000, il n'y a pas lieu à constatation de provision pour charges prévisionnelles.

  La perte globale de l'opération, estimée à la fin de l'exercice N est de 15 000. Cette perte doit faire l'objet d'une provision pour son montant total.

  Nous constatons un coût des cessions de 160.930 pour un produit de 150.000 soit un déficit de 10.930 correspondant à la quote-part :

  - de participation du concédant à recevoir à la fin de l'exercice N,
  - et de la perte globale à terminaison provisionnée.

  Nous pouvons envisager de répartir la perte comptable constatée à la fin de l'exercice N proportionnellement entre la perte résiduelle estimée pour l'OLS à la fin de l'exercice (soit dans notre exemple 15 000) et la prise en charge conventionnelle du déficit de l'opération par le concédant (soit dans notre exemple 60 000).

  La quote-part de perte à assumer par l'OLS est de 2 186 (10 930 * 15 / 75) et celle couverte par le concédant de 8 744 (10 930 * 60 / 75)

  Il conviendra de comptabiliser ces deux composants de la perte.

- Hypothèse 2 (année N+1)

  Les coûts globaux engagés à la fin de l'exercice N+1 sont de 620.000. Le coût estimé des encours de concession d'aménagement cédés étant de 717.948, il y aura lieu de prévoir une provision pour charges prévisionnelles de 97.948.

  La perte globale de l'opération, estimée à la fin de l'exercice N + 1 est de 25 000. La provision pour perte à terminaison

antérieure doit être complétée de 10 000.

Nous constatons un déficit cumulé à la fin de l'exercice de 717.948 – 663.000 soit 54.948 et une participation effectivement reçue de 50.000.

La perte comptable constatée à la fin de l'exercice N + 1 (58 948) sera répartie proportionnellement entre la perte résiduelle estimée pour l'OLS à la fin de l'exercice (soit dans notre exemple 25 000) et la prise en charge conventionnelle du déficit de l'opération par le concédant (soit dans notre exemple 60 000).

La quote-part de perte à assumer par l'OLS est de 16 161 (54 948 * 25 / 85) et celle couverte par le concédant de 38 787 (54 948 * 60 / 85)

Il y aura lieu de modifier le montant de la participation à recevoir du concédant. En fait, le concédant a versé à la fin de l'exercice N + 1 un montant supérieur à sa contribution dans les pertes de l'opération. Il y a donc lieu de constater une « participation reçue d'avance ».

- Hypothèse 3 (année N+2 fin de l'opération)

Les coûts résiduels sont tous engagés au cours de l'exercice N + 2 soit 490.000. Le total des coûts est donc de 1.110.000.

Il n'y a pas d'écart entre l'évaluation et les coûts constatés, ce qui est normal en fin d'opération. Il n'y a donc pas lieu à provision pour charges à venir. La provision antérieurement constatée sera reprise et le déficit constaté, couvert par l'engagement de la collectivité concédante, sera inscrit à son compte.

L'opération dégage un résultat final (déficit) de 85.000 dont 25 000 provisionné (provision pour perte à terminaison) et 60 000 correspondant à la participation effectivement versée par le concédant.

Les comptes de régularisation (provision pour pertes à terminaison, participation perçue d'avance, provision pour charges prévisionnelles) sont tous soldés.

Schémas d'écritures

- Exercice N

Les écritures constatées au cours de l'exercice se présentent comme suit :

38 4 ou 5	Opération d'aménagement en cours Tiers ou trésorerie *Constatation des coûts engagés au cours de l'exercice*	470 000	470 000
4 ou 5 7051	Tiers ou trésorerie Ventes de terrains aménagés et de droits à construire *Constatation des concessions de l'exercice*	150 000	150 000

En fin d'exercice les écritures d'inventaires suivantes seront comptabilisées :

605 71388	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes Variation des charges sur opérationsd'aménagement en cours	470 000	470 000
71389 389	Coûts de revient des cessions sur opérations d'aménagement Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement en cours *Constatation de sortie de stock des coûts des en cours d'aménagement cédés au cours de l'exercice*	160 930	160 930
68151 15168	Dotation aux provisions Provision pour perte à terminaison *Constatation de la perte prévue à terminaison*	15 000	15 000

15168 78151	Provision pour perte à terminaison Reprise de provision pour perte à terminaison *Constatation de la quote-part de perte effective générée sur l'exercice N*	2 186	2 186
482 7055	Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement Participation des collectivités	8 744	8 744

A la fin de l'exercice N, le bilan de l'opération se présentera ainsi :

ACTIF			PASSIF		
38	Opérations d'aménagement en cours	309.070		Provision pour perte à terminaison	12 814
482	Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement	8 744	5	Trésorerie	320.000
	Perte de l'exercice	15 000			
	Total	**332 814**		**Total**	**332 814**

Le compte de résultat se présentera ainsi :

CHARGES			PRODUITS		
605	Achats de terrains, travaux, prestations de service et frais annexes	470.000	705	Produits sur opération d'aménagement	150.000
71389	Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement	160.930	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	470.000
	Dotation aux provisions	15 000		Reprise sur provision	2 186
			7055	Participation descollectivités	8 744
				Perte de l'exercice	15 000
	Total	**645.930**		**Total**	**645.930**

- Exercice N+1

Les écritures suivantes auront été passées en cours d'exercice :

38 4 ou 5	Opération d'aménagement en cours Tiers ou trésorerie *Constatation des coûts engagés au cours de l'exercice*	150 000	150 000
4 ou 5 7051 7055 7056 7057	Tiers ou trésorerie Ventes de terrains aménagés et de droits à construire Participation des collectivités Autres produits de concession d'aménagement en cours Produits financiers *Constatation des produits de l'exercice*	563 000	 500 000 50 000 10 000 3 000

En fin d'exercice les écritures d'inventaires suivantes seront comptabilisées :

681527 15271	Dotations autres provisions pour charges Provisions pour charges prévisionnelles	97 948	97 948
3883 791	Provision pour charges prévisionnelles Transfert de charges (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	97 948	97 948
605 6056 71388	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes Provision Variation des charges sur opérationsd'aménagement en cours	150 000 97 948	247 948

71389 389	Coûts de revient des cessions sur opérations d'aménag Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement en cours *Constatation de sortie de stock des coûts des encours d'aménagement cédés au cours de l'exercice (717 948 – 160 930)*	557 018	557 018
68151 15168	Dotation aux provisions pour risques Provision pour perte sur contrats - Autres Constatation de la perte prévue à terminaison	10 000	10 000
15168 78151	Provision pour perte sur contrats - autres Reprise de provision pour risques *Constatation de la quote-part de perte effective générée sur l'exercice N+1*	13 975	13 975
7055 482	Participation des collectivités Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire sur opérations d'aménagement *Annulation du compte de régularisation constaté à la fin de l'exercice N*	8 744	8 744
482 7056	Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire sur opérations d'aménagement Participation des collectivités *Mali pris en charge par la collectivité*	38 787	38 787
7056 482	Participation des collectivités concédantes Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire sur opération d'aménagement *Prise en compte de la participation reçue au cours de l'exercice*	50 000	50 000

Le bilan de l'opération présenté à la fin de l'exercice N+1 sera le suivant :

ACTIF			PASSIF		
38	Opérations d'aménagement en cours	0	15271	Provision pour charges prévisionnelles	97.948
5	Trésorerie	93.000		Provision pour perte à terminaison	8 839
			482	Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire sur opérations d'aménagement	11 213
	Perte de l'exercice précédent	15 000			
	Perte de l'exercice	10 000			
	Total	118 000		**Total**	118 000

L'encours est calculé comme suit :

- A nouveau 309 070
- Charges stockées 247 948
- Coût des cessions (557 018)

Le compte de résultat se présentera ainsi :

CHARGES			PRODUITS		
605	Achats de terrains, travaux, prestations de service et frais annexes	247.948	705	Produits de concession d'aménagement	513.000
71389	Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement	557.018	7055	Participation des collectivités	50.000
681527	Autres provisions pour charges	97.948	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	247.948
7055	Participation descollectivités	19 957	791	Transfert de charges (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	97.948
				Reprise de provision	13 975
	Dotation aux provisions	10 000		Perte de l'exercice	10 000
	Total	**932 871**		**Total**	**932 871**

- Exercice N+2

L'opération est achevée, mais non liquidée, elle le sera en N+3. Les écritures suivantes sont comptabilisées :

38	Opération d'aménagement en cours	490 000	
4 ou 5	Tiers ou trésorerie		490 000
	Constatation des coûts engagés au cours de l'exercice		
4 ou 5	Tiers ou trésorerie	372 000	
7052	Ventes d'immeubles construits		350 000
7055	Participation des collectivités		10 000
7056	Autres produits de concession d'aménagement en cours		10 000
7057	Produits financiers		2 000
	Constatation des produits de l'exercice		

En fin d'exercice les écritures d'inventaires suivantes seront comptabilisées :

6055	Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes	490 000	
71388	Variation des charges sur opérationsd'aménagement en cours		490 000
15271	Provisions pour charges prévisionnelles	97 948	
781527	Autres provisions pour charges		97 948
799	Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	97 948	
3883	Provision pour charges prévisionnelles		97 948
	Reprise de la provision pour charges prévisionnelles antérieure		
71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	97 948	
6056	Provisions		97 948
71389	Coûts de revient des cessions sur opérations d'aménagement	392 052	
389	Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement		392 052
	Constatation de sortie de stock des coûts des encours d'aménagement cédés au cours de l'exercice (1.110.000 –717.948)		

482 7055	Neutralisation du résultat intermédiaireprovisoire sur opération d'aménagement Participation des collectivités *Annulation du compte de régularisation constaté à la fin de l'exercice N+1*	11 213	 11 213
15168 78151	Provision pour perte à terminaison Reprise de provisions pour risques *Provision*	8 839	 8 839

Le bilan de l'opération présenté à la fin de l'exercice N+2 sera le suivant :

ACTIF			PASSIF		
38	Opérations d'aménagement en cours	0	15271	Provisions pour charges prévisionnelles	0
	Pertes sur exercices antérieurs	25 000	5	Trésorerie	25 000
	Total	**0**		**Total**	**0**

Le compte de résultat se présentera ainsi :

CHARGES			PRODUITS		
605	Achats de terrains, travaux, prestations de serves et frais annexes	397 000	705	Produits de concession d'aménagement	362.000
71389	Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement	392.052	7055 7055	Participation des collectivités Participation des collectivités	10.000 11 213
799	Transfert de produits (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	97.948	71388	Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours	397 000
			781527	Autres provisions pour charges	97 948
				Reprise de provisions pourperte à terminaison	8 839
	Total	**887.000**		**Total**	**887 000**

L'annexe aux comptes annuels portera les mentions suivantes :

	Année N	**Année N+1**	**Année N+2**
(a) Montant des coûts engagés	470 000	620 000	1 110 000
(b) Evaluation des coûts de revient descessions	160 930	717 948	1 110 000
(c) Provision pour chargesprévisionnelles (b – a)	0	97 948	0
(d) Montant des produits comptabiliséshors participation	150 000	663 000	1 025 000
(e) Montant des participationscomptabilisées		50 000	60 000
(f) Perte prise en compte par l'OLS	2 186	16 161	25 000
(g) Montant des régularisations comptablesliées à la neutralisation du résultat intermédiaire (b – d – e - f)	8 744	- 11 213	0
(h) Participations à recevoir	60 000	10 000	0
(i) Montant du résultat de l'opérationprévisionnel à terminaison	(75 000)	(85 000)	(85 000)
(j) Perte à terminaison pour l'OLS(i - h)	15 000	25 000	25 000
(k) Perte à terminaison résiduelle (j – f)	12 814	8 839	0

COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE LIQUIDATION DÉFINITIVE

La liquidation des opérations de concession d'aménagement est appuyée sur la reddition des comptes approuvée par la collectivité territoriale concédante dans le cadre d'une délibération spécifique.

- Cas d'un boni de liquidation sans participation

N° de compte		DEBIT	CREDIT
799	Transferts de produits d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	X	
7586	Quote-part sur résultats de concessions d'aménagement		X
1517	Provisions pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement	X	
78151	Reprise de provision pour risques		X

- Cas d'un boni de liquidation avec participation du concédant ou reversement au concédant

N° de compte		DEBIT	CREDIT
799	Transferts de produits d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	X	
7586	Quote-part sur résultats de concessions d'aménagement		X
1517	Provisions pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement	X	
78151	Reprise de provisions pour risques		X
4672	Débiteurs divers et produits à recevoir	X	
482	Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement		X

Dans l'opération on pourra constater qu'il existe soit un compte 482 débiteur qui correspond à un appel de participation à faire vis-à-vis de la collectivité locale soit un compte 482 créditeur qui correspond à un reversement à faire vis-à-vis de la collectivité locale

- Cas d'un mali de liquidation sans participation du concédant

N° de compte		DEBIT	CREDIT
6586	Quote-part de résultats sur concession 'aménagement	X	
791	Transferts de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement) *Constatation du mali de l'opération d'aménagement concédée*		X
1513	Provisions pour risque de perte globale sur lesconcessions d'aménagement	X	
78151	Reprise de la provision pour risque de perte globale sur opération		X
799	Transfert de produits d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)	X	
7586	Quote-part sur résultats de concessions d'aménagement *Constatation du boni de l'opération d'aménagement concédée*		X

Les comptes « concession d'aménagement en cours » (381 à 388 et 389) seront soldés les uns par les autres lors de la liquidation définitive de l'opération.

- Cas d'un mali de liquidation avec participation du concédant

  Au préalable la provision pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement aux risques du concessionnaire (compte 1517) sera reprise par le compte 781527.

N° de compte		DEBIT	CREDIT
6586 791	Quote-part sur résultats de concessions d'aménagement Transferts de charges d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement) *Constatation du mali de l'opération d'aménagement concédée*	X	X
1513 78151	Provisions pour risques de perte globale sur lesconcessions d'aménagement Reprise de provisions pour risques *Reprise de la provision pour risque de perte globale sur opération*	X	X
799 7586	Transfert de produits d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement) Quote-part sur résultats de concessions d'aménagement *Constatation du boni de l'opération d'aménagement concédée*	X	X
4672 482	Débiteurs divers et produits à recevoir Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire suropération d'aménagement *Constatation de la créance restante sur participation non versée par le concédant*	X	X

Les comptes « concession d'aménagement en cours (38 1 à 38 8 et 38 9) » seront soldés les uns par les autres lors de la liquidation définitive de l'opération.

19 Comptabilisation des opérations de mandat

Comptabilisation des débours et recettes

Les principales écritures sont les suivantes :

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
46153		Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers - Débours	10 000	
	4013	Fournisseurs - Opérations pour compte (mandat)		10 000

Débit	Crédit	Intitulé	Montant	Montant
4141		Clients- Autres activités	10 000	
	46155	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers - Recettes		10 000

Comptabilisation des avances du mandat

N° de compte		DEBIT	CREDIT
5 ...	Trésorerie	X	
46151	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers - Préfinancement		X

Comptabilisation des rémunérations

N° de compte		DEBIT	CREDIT
46157	Rémunérations	X+Y	
7062	Rémunération du mandat		X
4457	Taxes sur le chiffre d'affaires collectées		Y

Lors de la reddition des comptes, l'ensemble des comptes 4615 est soldé afin de faire apparaître le solde en trésorerie des sommes dues au mandant ou à recevoir de celui-ci.

Il convient de noter que la rémunération à constater est celle acquise (% de réalisation des travaux).

20 Comptabilisation de la cotisation CGLLS et du dispositif de lissage de la Réduction de Loyer de Solidarité

La RLS est une baisse du montant des loyers conventionnés au travers du montant reçu en tiers payant par les Aides Personnalisées au Logement. Concrètement, les loyers de ces logements sont diminués de manière progressive selon la composition familiale du foyer et la zone géographique du logement. En contrepartie de cette diminution de loyer, l'aide personnalisée au logement des locataires est réduite à hauteur de 98 % du montant de la RLS appliquée.
De 2018 à 2024, la comptabilisation de la Réduction du Loyer de Solidarité a transité par le même compte que celui de la cotisation de la CGLLS, que ce soit en compte de charges ou de produits. L'écriture était inspirée de celle de la mutualisation HLM qui s'est achevée en 2017.
Afin de gagner en clarté, l'écriture de la cotisation CGLLS redevient autonome et est disjointe de la comptabilisation de la RLS. Cela ne modifie en rien le mécanisme de redistribution prévu au paragraphe II de l'article L452-4 du CCH.
Comptabilisation de la cotisation principale hors lissage (juin) et additionnelle (novembre) en compte 6283 au cours de l'exercice (les pénalités doivent cependant être portées en compte 6582).

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6283	Cotisations CGLLS	XX	
4011	Fournisseurs		XX

Soit un loyer principal mensuel de 450 euros. Le montant de l'Aide Personnalisé au Logement (APL) est de 120 euros. Le locataire doit donc 330 euros.
Les loyers des logements conventionnés sont comptabilisés au crédit du compte 7043.

Schéma d'écriture d'un loyer sans RLS

Exemple de quittancement d'un loyer de logement conventionné sans RLS :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
4111	Locataires	330	
4117	Organismes payeurs d'APL	120	
7043	Loyers des logements conventionnés		450

Schéma d'écriture d'un loyer avec RLS

Le compte 70943 à la clôture enregistre la RLS nette. Il est subdivisé en deux sous-comptes :

709431 RLS brute

709432 Lissage de la RLS

Nous prenons comme exemple un montant de RLS brute de 40 euros (les montants sont fixés annuellement par arrêté). La RLS brute est un montant qui ne sera pas versé par l'organisme payeur d'APL.

Exemple de quittancement d'un loyer de logement conventionné avec RLS :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
4111	Locataires	330	
4117	Organismes payeurs d'APL	80	
709431	RLS brute	40	
7043	Loyers des logements conventionnés		450

Cas d'une modulation en faveur du bailleur.

Soit une modulation de la RLS de 14€ en faveur du bailleur.

Exemple de comptabilisation du bordereau CGLLS :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6283	Cotisation CGLLS	100	
709432	Lissage RLS		14
4011	Fournisseurs		86

Le lissage de la RLS est de 14 euros.

En fin d'exercice, ces sous-comptes 709431 et 709432 sont soldés par le débit du compte 7043. Soit un solde débiteur à la clôture de RLS de 26 euros :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
70943	RLS	26	
709431	RLS brute		40
709432	Lissage RLS	14	

Le bilan de l'opération est le suivant :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
4111	Locataires	330	
4117	Organismes payeurs d'APL	80	
4011	Fournisseurs		86
6283	Cotisation CGLLS	100	
7043	Loyers des logements conventionnés		450
70943	RLS	26	

Cas d'une modulation en défaveur du bailleur

Soit une modulation de la RLS de 18 euros en défaveur du bailleur.

Exemple de comptabilisation du bordereau CGLLS :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
6283	Cotisation CGLLS	100	
709432	Lissage RLS	18	
4011	Fournisseurs		118

Le lissage de la RLS est de 18 euros en défaveur du bailleur.

En fin d'exercice, ces sous-comptes 709431 et 709432 sont soldés par le débit du compte 7043. Soit un solde débiteur à la clôture de RLS de 58 euros :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
70943	RLS	58	
709431	RLS brute		40
709432	Lissage RLS		18

Le bilan de l’opération est le suivant :

Compte	**Libellé**	**Débit**	**Crédit**
4111	Locataires	330	
4117	Organismes payeurs d’APL	80	
4011	Fournisseurs		118
6283	Cotisation CGLLS	100	
7043	Loyers des logements conventionnés		450
70943	RLS	58	