



INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES D’HABITATION DE LOGEMENT SOCIAL

Titre II COMMENTAIRES DES COMPTES

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.

Table des matières

PREAMBULE	3
CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX	5
CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS	37
CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS	81
CLASSE 4 COMPTES DE TIERS	99
CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS	129
CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES	134
CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS	166
CLASSE 8 COMPTES SPECIAUX	188

PREAMBULE

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2014-03 modifié relatif au plan comptable général (ci-après PCG) présente les dispositions applicables à l'ensemble des entités tenues d'établir des comptes annuels conformément aux règles de la comptabilité privée. Les commentaires de comptes présentés dans ce document sont, à la date de leur publication, à jour de la version en vigueur du PCG.

Les entités du secteur du logement social appliquent les dispositions du PCG sous réserve d'adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social (art 111-1 du règlement ANC n° 2015-04) ainsi que le règlement n°2025-05 du 5 décembre 2025 modifiant les règlements ANC n° 2023-03 et n° 2015-04.

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014, l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du CCH permettent la mise en œuvre de nouvelles instructions comptables des organismes HLM.

Telle que mise à jour par l'arrêté du 5 août 2025, cette instruction est organisée comme suit :

- Titre I – Plan de comptes (annexe 1 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM et ses modifications successives)
- Titre II – Commentaires de comptes (présent document)
- Titre III – Schémas d'écritures comptables
- Titre IV – Documents annuels (annexes 2, 3 et 4 de l'arrêté du 7 octobre 2015)

L'ensemble des informations concernant les obligations comptables des organismes de logements sociaux sont disponibles sur le site du financement du logement social à l'adresse suivante : <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/organismes-de-logement-social-cadre-comptable-et-r529.html>

La présente instruction comptable s'applique aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2026. Par rapport à l'édition précédente, elle comprend des mises à jour techniques ainsi que des mises à jour liées à la prise en compte des règlements ANC n°2022-06 ; 2023-03, 2024-04 et 2024-07 qui ont modifié le PCG.

Pour les opérations restant à passer pour la liquidation des offices publics de l'habitat à comptabilité publique qui existaient avant l'exercice 2021, l'instruction budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat à comptabilité publique (M31) demeure applicable jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

Le plan de comptes auquel il est fait référence est publié à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R.481-14 du CCH, mis à jour par l'arrêté du 5 août 2025. Il présente l'exhaustivité des comptes.

Ce plan de comptes, et donc les commentaires de comptes, les schémas d'écritures prennent en compte les évolutions apportées par le règlement ANC n°2022-06 modifiant le plan comptable général en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes, ainsi que le règlement ANC n°2024-07 relatif à la distinction dettes – autres fonds propres, en cours d'homologation.

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- OPH pour les offices publics de l'habitat ;

- SA pour :
 - Les sociétés d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) comprenant :
 - Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
 - Les sociétés de coordination.
 - Les fondations d'HLM (sauf mention spéciale).
- SEM pour les sociétés d'économie mixte agréées pour leur activité de logement social au sens de l'article L481-1 du code de la construction et de l'habitation

CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX

Les comptes de la classe 1 sont regroupés de la manière suivante :

- Les capitaux propres (comptes 10 à 14) qui correspondent à la somme algébrique :
 - des dotations, capital, primes liées au capital et réserves (compte 10) ;
 - du report à nouveau et du résultat de l'exercice (comptes 11 et 12) ;
 - des subventions d'investissement (compte 13) ;
 - des provisions réglementées (compte 14) ;
- Les provisions pour risques et charges (compte 15) ;
- Les emprunts et dettes assimilées (compte 16) ;
- Les dettes rattachées à des participations (comptes 17) ;
- Les comptes de liaison des établissements et sociétés en participation (compte 18)

COMPTE 10 DOTATIONS, CAPITAL ET RESERVES

Compte 101 Capital

A) Libération du capital

Conformément aux dispositions des clauses types, le capital des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré doit être intégralement libéré dès la souscription.

B) Augmentation du capital

Les augmentations de capital sont régies par les dispositions de la loi du 24 juillet 1966 et celles de la réglementation spécifique aux organismes de logement social.

Elles sont décidées pour les sociétés anonymes (SA d'HLM, SCIC d'HLM, SCP d'HLM, SAC et SEM) par une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires présents ou représentés. Pour les coopératives, la souscription par des nouveaux coopérateurs ou associés ne passe pas en AGE.

Elles peuvent être réalisées en numéraire ou en nature ou exceptionnellement par incorporation de réserves (article L.423-5 du CCH).

Toute augmentation de capital doit obtenir les accords ou approbations prévus par la réglementation en vigueur (CCH).

Si l'augmentation de capital est réalisée en numéraire, les fonds doivent être déposés chez un intermédiaire agréé (Banque, notaire ou Caisse des Dépôts et Consignations) qui établit un certificat.

Les diminutions de capital sont, dans les mêmes formes que les augmentations, soumises à approbation.

Pour les sociétés coopératives d'HLM, le capital effectif peut être augmenté par souscription de parts sociales effectuée par les associés et, sous réserve de l'agrément par l'organe délibérant, des associés nouveaux.

Seules les SEM peuvent utiliser le compte 109 : capital souscrit non appelé.

C) Comptabilisation de l'augmentation du capital

Lorsque les fonds nécessaires à l'augmentation du capital sont versés chez l'intermédiaire agréé le compte 51 est débité par le crédit du compte 4563 « Associés, versements reçus sur augmentation de capital ». Le compte 4563 est ensuite débité par le crédit du compte 101.

Les augmentations de capital résultant d'un apport en nature sous forme d'actif immobilisé sont constatées dans la comptabilité en créditant directement le compte 101 par le débit du compte de la classe 2 concerné.

Les écritures au crédit du compte 101 ne sont passées qu'après l'approbation de l'augmentation du capital, par les organes délibérants.

Le compte 101 enregistre à son crédit les augmentations de capital et à son débit les réductions de capital. Les comptes 1011, 1012, et 1013 permettent d'enregistrer les différentes étapes juridiques de la souscription, de l'appel et de la libération du capital social.

Compte 1011 Capital souscrit - non appelé

Compte 1012 Capital souscrit - appelé, non versé

Les Coopératives d'HLM ne peuvent pas avoir du capital appelé non versé.

Compte 1013 Capital souscrit - appelé, versé

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

Compte 10131 Capital non amorti

Compte 10132 Capital amorti

Seules les SEM peuvent utiliser le compte 10132 Capital amorti.

Compte 10133 Capital - actions simples

Compte 10134. Capital - actions d'attribution (nouveau régime)

Ce compte enregistre les actions émises par les Sociétés Coopératives d'HLM de location-attribution au titre des opérations de location-attribution réalisées dans le cadre du régime défini par le décret du 22 novembre 1965 et par les sociétés coopératives de production d'HLM pour l'ensemble de leurs opérations de location-attribution.

Compte 1014 Capital - participation des employés à l'effort de construction

Ce compte, adopté pour connaître le montant des souscriptions faites dans le cadre de la participation des employés à l'effort de construction, n'a pas pour effet d'établir une distinction entre les droits des actionnaires.

Compte 102 Dotations

Les dotations constituent des modes de financement accordés à l'organisme HLM à titre définitif et gratuit.

Pour les organismes privés d'HLM, le compte 102 ne concerne que les fondations.

Compte 1021 Dotation initiale

La dotation initiale est accordée à l'office public de l'habitat lors de sa création pour lui permettre de commencer son activité.

Son montant est fixé par les décrets de création.

Elle est octroyée par la ou les collectivités ou le syndicat mixte à l'origine de la création de l'organisme, sous forme de versements en numéraire ou d'apports de biens immeubles (terrains ou constructions) ou meubles.

Ce compte est crédité du montant de la dotation par le débit d'un compte financier ou d'un compte d'immobilisations.

Compte 1022 Complément de dotation

Ce compte enregistre les versements ou apports de biens des collectivités territoriales, de l'EPCI ou du syndicat mixte de rattachement, ultérieurement à la création de l'office public de l'habitat, lorsque le caractère d'apport est précisé de façon formelle dans la décision d'attribution.

Compte 1023 Fonds de dotation (fondation HLM)

L'article 18 de la loi n°87-571 du 23 juillet 1987 stipule que « la fondation est l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif. »

Ces fondations bien qu'obéissant à un statut juridique particulier, celui d'une association d'utilité publique et reconnue par décret en Conseil d'Etat, sont soumises à l'ensemble des règles applicables aux sociétés anonymes d'HLM.

La dotation initiale d'une fondation reconnue d'utilité publique peut être versée en plusieurs fractions sur une période maximum de cinq ans à compter de la date de publication au Journal Officiel du décret lui accordant la reconnaissance d'utilité publique.

Compte 103 Autres fonds propres - Autres compléments de dotation et dons et legs en capital

Bien que n'émanant pas de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ou du syndicat mixte, il est admis que des versements ou apports de biens effectués par l'État, des organismes publics ou tout autre personne physique ou morale puissent être considérés par l'organisme comme des apports dès lors qu'ils contribuent à titre définitif et gratuit au renforcement de son patrimoine et que cette destination a été clairement précisée par le donateur.

Compte 1031 Autres compléments de dotation - Etat

Compte 10311 Dotations exceptionnelles de l'État

Figure à ce compte, la dotation accordée par l'État dans le cadre de la procédure d'aide aux offices publics de l'habitat en difficulté mise en place en 1982, en application des articles 31 et 32 du contrat-cadre État-Union. Cette procédure s'est achevée en 1985.

Compte 10318 Autres dotations

Compte 1032 Autres compléments de dotation - Autres collectivités publiques

Ce compte enregistre les versements ou apports de biens des collectivités publiques autres que celles de rattachement lorsque le caractère d'apport est précisé de façon formelle dans la décision d'attribution.

Compte 1033 Dons et legs en capital

Le terme « dons et legs » recouvre tout apport contribuant à la formation ou au renforcement du patrimoine de l'office public de l'habitat et provenant de toute personne physique ou morale autre que l'État et les collectivités publiques, à l'exception des versements effectués à fonds perdus par les employeurs au titre de la participation obligatoire à l'effort de construction (article L. 313-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Ce compte est crédité :

- par le débit d'un compte financier de la valeur des dons et legs en numéraire ;
- par le débit des comptes concernés de la valeur vénale, éventuellement estimée par les domaines, des immobilisations (terrains, immeubles, titres...) données, léguées ou cédées pour un euro symbolique.

Il est rappelé que les dons et legs non destinés à l'investissement (sans affectation) sont imputés au compte 7582 « Libéralités reçues ».

Compte 104 Primes liées au capital

Elles sont la représentation de la partie des apports non comprise dans le capital social.

Compte 1041 Primes d'émission

Les primes d'émission sont constituées par la différence entre le prix d'émission et la valeur nominale des actions. Eu égard aux dispositions de l'article L 422-11 du CCH relatif à l'attribution d'actif net aux actionnaires en cas de dissolution, les primes d'émission sont exceptionnelles. Lorsqu'elles existent elles sont, en règle générale, limitées à 50% de la valeur nominale des actions.

Compte 1042 Primes 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.

Compte 1043 Primes d'apport

Ce compte est uniquement utilisé dans le cas d'apports en nature.

Compte 105 Ecart de réévaluation

Compte 106 Réserves

Les réserves à inscrire à ces comptes sont des bénéfices affectés durablement à l'organisme jusqu'à décision contraire de l'organe délibérant. Ces comptes sont crédités, lors de l'affectation des bénéfices par le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice » et, éventuellement, du compte 11 « Report à nouveau ».

Les comptes de réserves ne peuvent être mouvementés que sur décision de l'organe délibérant, **lors de l'affectation du résultat.**

Pour permettre l'application du dernier alinéa de l'article L.411-2 du CCH, les comptes 10671 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » (exclusif OPH), 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » et 106881 « Réserves diverses - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ont été créés.

Selon le principe d'une activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (activités SIEG) ne pouvant servir qu'au financement de cette activité, ces comptes ne peuvent être crédités que par le débit de comptes relevant de l'activité du SIEG.

Compte 1061 Réserve légale

Le compte 1061 est crédité par le compte 12 « Résultat de l'exercice ». Un prélèvement d'un vingtième au moins doit être effectué obligatoirement chaque année sur les bénéfices de l'exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, pour doter la réserve légale.

Si les montants du résultat de l'exercice des activités relevant du SIEG (compte 12011 ou compte 12911) et hors SIEG (différence entre les comptes 120 et 12011 ou différence entre les comptes 129 et 12911), et par parallélisme pour la partie agréée logement social du résultat des SEM :

- sont tous les deux positifs, alors le compte 1061 est crédité au prorata du montant du résultat de ces deux activités, la somme des montants affectés devant être au moins égal à un vingtième des bénéfices de l'exercice ;
- sont tous les deux négatifs, alors le compte 1061 n'est pas crédité ;
- sont l'un positif et l'autre négatif, alors le compte 1061 est crédité intégralement à partir de l'activité bénéficiaire, le montant affecté devant être au moins égal à un vingtième des bénéfices de l'exercice ;

Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint le dixième du capital.

Concernant les Coopératives d'Hlm, deux textes s'appliquent simultanément : l'article 16, alinéa 2 de la Loi du 10 septembre 1947 et l'article L232-10 du Code de Commerce. L'article 16, alinéa 2 de la loi du 10 septembre 1947 mentionne que *“Sauf dispositions contraires d'une législation particulière, tant que les diverses réserves totalisées n'atteignent pas le montant du capital social, le prélèvement opéré à leur profit ne peut être inférieur aux trois vingtièmes des excédents d'exploitation”*.

Questions pour la DHUP : Si le total des réserves a atteint le montant du capital social mais que le montant de la réserve légale est inférieur à 10% du capital, est-ce que la Coopérative d'Hlm doit doter 5% à la réserve légale pour appliquer l'article du Code de Commerce ? Ou pas d'affectation car le total des réserves a déjà atteint le montant du capital social (art 16, al 2 loi 1947) ?

Compte 1063 Réserves statutaires ou contractuelles

Ce compte peut notamment être utilisé pour constituer une réserve en couverture de déficit. Il est alors crédité par le débit du compte 12 des excédents d'exploitation réalisés sur les immeubles faisant l'objet d'une garantie d'équilibre dans le cadre d'une convention. La mécanique d'affectation par le débit du résultat des activités relevant du SIEG et du hors SIEG est identique à celle détaillée au commentaire du compte 1061.

Si le résultat est insuffisant, ce compte sera crédité à concurrence du solde créditeur du compte « Report à nouveau » ou par un compte de réserves. La mécanique d'affectation par le débit du report à nouveau et des activités relevant du SIEG et du hors SIEG est identique à celle détaillée au commentaire du compte 1061.

Débité, ou soldé en cas de déficit d'exploitation des groupes, à due concurrence de son solde, conformément aux dispositions des conventions de garantie. Ce compte ne peut être débiteur.

Le compte comprend une subdivision par entité ayant apporté une garantie d'équilibre, subdivision elle-même ventilée par groupe immobilier.

Concernant les Coopératives d'Hlm, la "réserve spéciale" citée à la clause-type 15, alinéa 2 des SCP d'HLM et des SCIC d'HLM constitue une réserve statutaire.

Est-ce bien l'interprétation de la DHUP svp ?

Compte 1064 Réserves réglementées

Ce compte est utilisé lorsque la décision de subvention prévoit la constitution d'une réserve dont le montant est lié à celui de la subvention. Cette réserve est maintenue pendant une période déterminée par la convention. Ce compte est spécifique aux SEM.

A la libération des fonds, ceux-ci sont à affecter en compte 10683.

Compte 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement

Ce compte est réservé aux OPH.

Cette réserve correspond à l'ensemble des fonds affectés au financement des investissements, contrairement au report à nouveau qui correspond aux fonds non-encore affectés.

Ce compte est constitué des résultats excédentaires affectés au financement des investissements. Il peut être crédité par le débit :

- du compte 120 « Résultat de l'exercice (excédent) » ou du compte 110 « Report à nouveau (solde créditeur) » ;
- des comptes 10685 « Réserves sur cessions immobilières » et 10688 « Réserves diverses » pour la fraction de ces réserves affectée à une opération d'investissement déterminée.

Le compte 1067 est débité par le crédit du compte 110.

Compte 10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la fraction du résultat des activités relevant du SIEG affectée au compte de réserves 1067.

Ce compte est constitué des résultats excédentaires affectés au financement des investissements. Il peut être crédité par le débit :

- du compte 12011 « Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ou du compte 11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ;
- des comptes 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » et 106881 « Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Le compte 10671 est débité par le crédit du compte 11011 :

- Lorsque la clôture financière d'une opération relevant du SIEG conduit à constater que la part des fonds propres qui la finance est moins importante que prévue ;
- Lorsqu'une immobilisation locative relevant du SIEG financée avec le concours de fonds propres est sortie de l'actif.

Compte 106716 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 106718 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Hors activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 10672 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la fraction du résultat des activités ne relevant pas du SIEG affectée au compte de réserves 1067.

Ce compte est constitué des résultats excédentaires affectés au financement des investissements. Il peut être crédité par le débit :

- du compte 12018 « Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ou du compte 11012 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ;
- des comptes 106852 « Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » et 106882 « Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Le compte 10672 est débité par le crédit du compte 11012 :

- Lorsque la clôture financière d'une opération ne relevant pas du SIEG conduit à constater que la part des fonds propres qui la finance est moins importante que prévue ;
- Lorsqu'une immobilisation locative ne relevant pas du SIEG financée avec le concours de fonds propres est sortie de l'actif.

Compte 10678 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la fraction du montant porté au compte de réserves 1067 relevant des activités antérieures à 2021, quand la distinction SIEG/hors SIEG ne s'imposait pas.

Compte 1068 Autres réserves

Compte 10683 Réserves - Activité agréée

Ce compte est spécifique aux SEM.

Ce compte est crédité, lors de l'affectation des bénéfices, de la quote-part non-distribuée des résultats de l'activité agréée. Les modalités d'utilisation du résultat de l'activité agréée sont fixées par l'article L481-8 du code de

la construction et de l'habitation. « Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministère en charge du logement. [...]. Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point ». Le périmètre de l'activité agréée est celui défini à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation qui visent les activités qui, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques en compensation de la gestion de service d'intérêt économique général défini comme l'intervention en faveur du logement des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative.

Compte 10685 Réserves sur cessions immobilières

Le compte 10685 est utilisé pour enregistrer la réserve constituée en application de l'article L.443-13 du CCH et est obligatoirement crédité lors de l'affectation du résultat du montant du surplus réalisé sur la cession des biens patrimoniaux immobiliers de l'organisme.

Seules sont concernées les cessions des immeubles de rapport et des terrains les supportant qui ne rentrent pas dans le cadre des opérations habituelles de ventes de constructions neuves et d'accession à la propriété ainsi que les cessions de logements locatifs définies à l'article L.443-7 du CCH ("vente HLM") à des personnes physiques réalisées au moyen d'un Bail Réel Solidaire (cf. Partie 3 du Titre III - Schémas d'écriture).

En revanche, les ventes de terrains nus et les sorties de composants d'immeubles de rapport ne sont pas concernées.

Lors de l'affectation du résultat, le compte 10685 est crédité par débit du compte de Résultat, à concurrence du surplus sur les cessions.

Si le résultat de l'exercice est insuffisant pour cette affectation, un prélèvement sera effectué sur le compte de « Report à nouveau » dans la limite du solde créditeur de ce compte, ou à défaut sur des comptes de réserves disponibles libres d'affectation.

Le compte 10685 est débité lors de l'affectation du résultat du montant des moins-values de cession par le crédit du compte de résultat ; toutefois, le solde de ce compte ne peut devenir débiteur.

Calcul du surplus dégagé par l'opération de cession

Il convient de déduire du prix de cession :

- La valeur nette comptable du bien cédé ;
- Le montant des travaux de remise en état réalisés en vue de la commercialisation ;
- Les frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 65882 « Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport » ;
- Le remboursement de l'aide publique inscrite au compte 65881 « Remboursement de l'aide publique ».

Conformément à l'article L. 443-13 alinéa 5 du CCH et aux règles comptables relatives à l'affectation du résultat, « le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction,

à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. »

Pour les offices publics de l'habitat, lorsque la réserve au 10685 est affectée à une opération d'investissement déterminée, le compte est débité par le crédit du compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement ».

Compte 106851 Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la fraction du montant de surplus de cessions affectée au compte de réserves 10685 relevant du SIEG.

Les principes d'affectation à ce sous-compte sont identiques à ceux exposés supra en commentaire du compte 10685.

Conformément au commentaire Infra-Réglementaire 3 (IR3) de l'article 182-2 du règlement ANC n°2022-05 relatif aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire : " 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."

Cette activité relève du SIEG et les plus ou moins-values de cession sont donc inscrites à ce compte.

Compte 106852 Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la fraction du montant de surplus de cessions affectée au compte de réserves 10685 ne relevant pas du SIEG.

Compte 106858 Réserves sur cessions immobilières – Activités antérieures à 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la fraction du montant de surplus de cessions affectée au compte de réserves 10685 relevant des activités antérieures à 2021, quand la distinction SIEG / hors SIEG ne s'imposait pas.

Compte 10688 Réserves diverses

Ce compte est crédité par les comptes 12 « Résultat de l'exercice » ou 110 « Report à nouveau (solde créditeur) » après affectation des réserves réglementées (réserve légale, réserves statutaires et réserves sur cessions immobilières).

Compte 106881 Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du montant affecté au compte de réserves 10688 des activités relevant du SIEG.

Compte 1068816 Réserves diverses – Activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 1068818 Réserves diverses – Hors activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 106882 Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du montant affecté au compte de réserves 10688 des activités ne relevant pas du SIEG.

Compte 106888 Réserves diverses – Activités antérieures à 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du montant affecté au compte de réserves 10688 relevant des activités antérieures à 2021, quand la distinction SIEG/hors SIEG ne s'imposait pas.

Compte 107 Écart d'équivalence

Ce compte est principalement utilisé pour la combinaison et la consolidation des comptes.

Compte 109 Actionnaires : capital souscrit - non appelé

Ce compte est utilisé uniquement par les SEM.

COMPTE 11 REPORT A NOUVEAU (solde créditeur ou débiteur)

Le compte report à nouveau est constitué par la somme des bénéfices et des pertes des exercices antérieurs non affectés. Il est débité ou crédité annuellement par le crédit ou le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice » lors de l'affectation du résultat. Il peut également être débité, à concurrence de son solde créditeur, par le crédit des comptes 106 (réserves).

L'affectation au compte de « Report à nouveau », reflétant une affectation de résultat renvoyée en tout ou partie par une délibération ultérieure de l'organe délibérant (Assemblée Générale ou Conseil d'Administration le cas échéant), c'est l'affectation du résultat de l'exercice en comptes de réserves qui constitue le principe de référence. L'affectation au compte de report à nouveau revêt un caractère temporaire, les sommes qui y sont portées étant, tous les ans, remises en question (cf. Mémento des sociétés commerciales). Pour les OPH, le report à nouveau correspond aux sommes non-affectées ou en attente d'affectation à un investissement.

Le report à nouveau figure au passif du bilan, dans les capitaux propres de l'organisme de logement social.

Lorsque le compte 11 est débiteur, il convient de le faire figurer en déduction des comptes de capitaux propres, tels qu'ils apparaissent au passif du bilan.

Compte 110 Report à nouveau (solde créditeur)

Ce compte est crédité par l'affectation du résultat ou de la fraction de résultat décidée par l'organe délibérant par le débit du compte 120 « Résultat de l'exercice - Bénéfice » (PCG art. 1211-12). D'autres événements peuvent affecter le report à nouveau (PCG art. 122-3, 122-6 par exemple)

Concernant les Coopératives d'Hlm, la Loi du 10 septembre 1947 (article 16 pour les SCP d'HLM et les SCIC d'HLM, article 19 nonies pour les SCIC d'HLM) et les clauses-types des statuts (clause-type 15 des SCP d'HLM et clause-type 15 des SCIC d'HLM) ne prévoient pas l'utilisation d'un compte de report à nouveau créditeur.

Compte 11011 Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du report à nouveau (solde créditeur) des activités relevant du SIEG.

Ce compte ne pourra être débité que par le crédit des comptes de réserves 106881 « Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ou par la distribution de dividendes selon les principes définis aux commentaires.

Compte 110116 Report à nouveau (solde créditeur) – Activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 110118 Report à nouveau (solde créditeur) – Hors activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 11012 Report à nouveau (solde créditeur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du report à nouveau (solde créditeur) des activités ne relevant pas du SIEG.

Compte 110121 Report à nouveau – Activité agréée depuis 2015 (solde créditeur)

Hors SIEG uniquement

Compte 110122 Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde créditeur)

Hors SIEG uniquement

Compte 11018 Report à nouveau (solde créditeur) – Activités antérieures à 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du report à nouveau (solde créditeur) relevant des activités antérieures à 2021, quand la distinction SIEG/hors SIEG ne s'imposait pas.

Compte 119 Report à nouveau (solde débiteur)

Ce compte est crédité par l'affectation du résultat ou de la fraction de résultat décidée par l'organe délibérant par le débit du compte 129 « Résultat de l'exercice - Perte » (PCG art. 1211-12). D'autres événements peuvent affecter le report à nouveau (PCG art. 122-3, 122-6 par exemple).

Compte 11911 Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du report à nouveau (solde débiteur) des activités relevant du SIEG.

Compte 119116 Report à nouveau (solde débiteur) – Activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 119118 Report à nouveau (solde débiteur) – Hors activité d'organisme de foncier solidaire

Compte 11912 Report à nouveau (solde débiteur) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du report à nouveau (solde débiteur) des activités ne relevant pas du SIEG.

Compte 119121 Report à nouveau – Activité agréée depuis 2015 (solde débiteur)

Hors SIEG uniquement

Compte 119122 Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde débiteur)

Hors SIEG uniquement

Compte 11918 Report à nouveau (solde débiteur) – Activités antérieures à 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du report à nouveau (solde débiteur) relevant des activités antérieures à 2021, quand la distinction SIEG/hors SIEG ne s'imposait pas.

COMPTE 12 RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

Le résultat s'obtient par différence entre les produits et les charges de l'exercice.

Le solde du compte 12 représente un bénéfice si les produits l'emportent sur les charges (solde créditeur) ou une perte si les charges l'emportent sur les produits (solde débiteur).

Le résultat de l'exercice, qu'il soit bénéficiaire ou déficitaire, figure au passif du bilan dans les capitaux propres de l'organisme de logement social.

Lorsque le résultat est déficitaire, il convient de le faire figurer en déduction des comptes de capitaux propres, tels qu'ils apparaissent au passif du bilan.

L'organe délibérant peut décider l'affectation du résultat :

- au compte de report à nouveau,
- à des comptes de réserves,
- ou à la distribution aux associés (hors OPH).

Le compte 12 est soldé après décision d'affectation du résultat.

En application du dernier alinéa de l'article L.411-2 du CCH, à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, les comptes de résultats comportent désormais des sous-comptes (12011 et 12911) destinés à identifier les résultats relevant des activités SIEG et des sous-comptes (12018 et 12918) pour les activités ne relevant pas du SIEG.

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

Les résultats issus des activités relevant du SIEG sont calculés selon la colonne « Activité SIEG » des tableaux de répartition des charges et des produits établis pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 (fiches n°9.3 Ventilation des charges SIEG – OFS" et n°9.4 « Ventilation des produits SIEG-OFS » de l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM). Pour rappel, les organismes de logement social ont à leur disposition un guide confédéral USH détaillant cette ventilation.

Concernant les SEM agréées logement social, l'article L481-8 du CCH et le règlement ANC n° 2025-05 prévoient la distinction du résultat issu des activités concernées par l'agrément logement social des activités ne relevant pas du logement social :

« Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

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

Pour les OPH, l'article R.423-12 du CCH précise :

*« Avant d'être affecté, le résultat est retraité des plus ou moins-values nettes réalisées lors de la cession des biens immobiliers, dans les conditions fixées dans les instructions mentionnées au premier alinéa de l'article R. * 423-7. »*

Ce retraitement s'effectue après ventilation du résultat des activités SIEG aux comptes 12011 ou 12911.

Pour les OPH, le résultat excédentaire est affecté, pour la part relevant de l'activité SIEG, par ordre de priorité :

- à l'apurement des comptes de report à nouveau débiteur (compte 11911) ;
- aux comptes de réserves (comptes 10671, 106851, 106881) notamment pour la part du résultat affectée au financement des investissements ;
- au compte de report à nouveau (comptes 11011 ou 11911) ;

Le résultat déficitaire est affecté, pour la part relevant de l'activité SIEG ou agréée aux comptes de report à nouveau (11011 ou 11911).

Pour les sociétés, en cas de distribution de dividendes, les comptes 12 et éventuellement 10 et 11, prélevés à ce titre, sont débités par crédit du compte 457 Associés-Dividendes à distribuer.

Le prélèvement sur les montants « SIEG » et « Hors SIEG » de ces comptes, est à chiffrer à proportion du poids du « SIEG » et du « Hors SIEG » dans les comptes de Résultat, de Report à nouveau et éventuellement de Réserves libres d'affectation (hors réserve légale, réserve sur cession immobilière et réserve statutaire) avant affectation du résultat de l'exercice.

Compte 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)

Le compte 120 est utilisé pour enregistrer le bénéfice.

Il se décompose de la façon suivante :

Compte 12011 Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1er janvier 2021, ce compte enregistre la part du bénéfice des activités relevant du SIEG.

Ce compte ne peut être débité, lors de l'affectation du résultat, que par le crédit des comptes :

- 1061 « Réserve légale » (pour les SA)
- 1063 « Réserves statutaires ou contractuelles » (pour les SA)
- 10671 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » (pour les OPH)
- 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 106881 « Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » 11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ». Concernant les Coopératives d'HLM, les réserves diverses ne sont pas prévues par la Loi de 1947 (article 16 pour les SCP d'HLM et les SCIC d'HLM, article 19 nonies pour les SCIC d'HLM).
- 11911 « Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 457 « Associés – Dividendes à payer » (pour les SA)

Ce compte est également utilisé par les SEM pour comptabiliser le résultat bénéficiaire obtenu par les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) depuis 2021. Ce bénéfice SIEG est une composante du bénéfice du secteur agréé.

Compte 120116 Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activité d'organisme de foncier solidaire

L'activité d'organisme de foncier solidaire comprend toutes les activités liées à la réalisation d'opérations en bail réel solidaire (1ère cession des droits réels immobiliers, perception de la redevance, 2ème cession, ...) à l'exception de la cession de droits réels immobiliers de logements locatifs dans des opérations définies à l'article L.443-7 du CCH (cf. commentaire du compte 10685).

Le compte 120116 ne peut être débité, lors de l'affectation du résultat, que par le crédit des comptes :

- 1061 « Réserve légale » (pour les SA)
- 1063 « Réserves statutaires ou contractuelles » (pour les SA)
- 106716 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activité d'organisme de foncier solidaire » 1068816 « Réserves diverses – Activité d'organisme de foncier solidaire »
- 110116 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activité d'organisme de foncier solidaire »
- 119116 « Report à nouveau (solde débiteur) - Activité d'organisme de foncier solidaire »

Conformément aux articles L421-4 et L.422-2 du CCH les activités d'organisme de foncier solidaire exercées par les organismes HLM sont réalisées dans les limites du SIEG.

« [...] être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, dans les limites du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code. »

Compte 120118 Résultat de l'exercice (bénéfice) – Hors activité d'organisme de foncier solidaire

Le compte 120118 ne peut être débité, lors de l'affectation du résultat, que par le crédit des comptes :

- 1061 « Réserve légale » (pour les SA)
- 1063 « Réserves statutaires ou contractuelles » (pour les SA)
- 106718 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Hors activité d'organisme de foncier solidaire »

- 10683 « Réserves - Activité agréée »
- 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 1068818 « Réserves diverses – Hors activité d'organisme de foncier solidaire »
- 110118 « Report à nouveau (solde créditeur) - Hors activité d'organisme de foncier solidaire »
- 119118 « Report à nouveau (solde débiteur) - Hors activité d'organisme de foncier solidaire »

Compte 12018 Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part du bénéfice des activités ne relevant pas du SIEG.

Compte 120181 Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activité agréée

Ce compte enregistre le résultat (Bénéfice) de l'exercice Hors SIEG uniquement. Il inclut le résultat hors SIEG des OLS et le résultat de l'activité agréée Hors SIEG pour les SEM.

Ce compte ne peut être débité, lors de l'affectation du résultat, que par le crédit des comptes :

- 1061 « Réserve légale » (pour les SA)
- 1063 « Réserves statutaires ou contractuelles » (pour les SA)
- 10672 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » (pour les OPH)
- 10683 « Réserves - Activité agréée »
- 106852 « Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour les OLS
- 106882 « Réserves diverses – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 11012 « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour les OLS
- 110121 « Report à nouveau – Activité agréée depuis 2015 (solde créditeur) » pour les SEM
- 11912 « Report à nouveau (solde débiteur) - Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour les OLS
- 119121 « Report à nouveau – Activité agréée depuis 2015 (solde débiteur) » pour les SEM
- 457 « Associés – Dividendes à payer » (pour les SA)

Compte 120182 Résultat de l'exercice (bénéfice) – Hors activité agréée

Ce compte enregistre le résultat (Bénéfice) de l'exercice de l'activité non agréée des SEM, résultat étant également Hors SIEG.

Ce compte ne peut être débité, lors de l'affectation du résultat, que par le crédit des comptes :

- 1061 « Réserve légale » (pour les SA)
- 1063 « Réserves statutaires ou contractuelles » (pour les SA)

- 110122 « Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde créditeur) »
- 119122 « Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde débiteur) »
- 457 « Associés – Dividendes à payer » (pour les SA)

Compte 129 Résultat de l'exercice (perte)

Le compte 129 est utilisé pour enregistrer la perte.

Compte 12911 Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part de la perte relative aux activités relevant du SIEG.

Ce compte ne peut être crédité, lors de l'affectation du résultat, que par le débit du compte 11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ». Et, en cas d'insuffisance de ce compte 11011, par le débit du compte 11911 « Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Compte 129116 Résultat de l'exercice (perte) – Activité d'organisme de foncier solidaire

Ce compte ne peut être crédité, lors de l'affectation du résultat, que par le débit du compte 110116 « Report à nouveau (solde créditeur) - Activité d'organisme de foncier solidaire ». Et, en cas d'insuffisance de ce compte 110116, par le débit du compte 119116 « Report à nouveau (solde débiteur) - Activité d'organisme de foncier solidaire ».

Compte 129118 Résultat de l'exercice (perte) – Hors activité d'organisme de foncier solidaire

Ce compte ne peut être crédité, lors de l'affectation du résultat, que par le débit du compte 110118 « Report à nouveau (solde créditeur) - Hors activité d'organisme de foncier solidaire ». Et, en cas d'insuffisance de ce compte 110118, par le débit du compte 119118 « Report à nouveau (solde débiteur) - Hors activité d'organisme de foncier solidaire ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Compte 12918 Résultat de l'exercice (perte) – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021

À compter de l'affectation du résultat de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, ce compte enregistre la part de la perte relative aux activités ne relevant pas du SIEG.

Compte 129181 Résultat de l'exercice (perte) – Activité agréée

Ce compte enregistre le résultat (perte) de l'exercice Hors SIEG uniquement. Il inclut le résultat hors SIEG des OLS et le résultat de l'activité agréée Hors SIEG pour les SEM.

- Pour les OLS :

Ce compte ne peut être crédité, lors de l'affectation du résultat, que par le débit du compte 11012 « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ». Et, en cas d'insuffisance de ce compte 11012, par le débit du compte 11912 « Report à nouveau (solde débiteur) - Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 106852 « Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

- Pour les SEM :

Ce compte ne peut être crédité, lors de l'affectation du résultat, que par le débit du compte 110121 « Report à nouveau – Activité agréée depuis 2015 (solde créditeur) ». Et, en cas d'insuffisance de ce compte 110121, par le débit du compte 119121 « Report à nouveau – Activité agréée depuis 2015 (solde débiteur) ».

Compte 129182 Résultat de l'exercice (perte) – Hors activité agréée

Ce compte enregistre le résultat (perte) de l'exercice de l'activité non agréée des SEM, résultat étant également Hors SIEG.

Ce compte ne peut être crédité, lors de l'affectation du résultat, que par le débit du compte 110122 « Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde créditeur) ». Et, en cas d'insuffisance de ce compte 110122, par le débit du compte 119122 « Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde débiteur) ».

COMPTE 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Ce compte est utilisé pour enregistrer les subventions d'investissement. Il est également utilisé en contrepartie de la valeur des immobilisations reçues ou acquises pour un montant symbolique n'ayant pas le caractère de complément de dotation (comptes 102 et 103 pour les OPH) ; ces immobilisations sont alors comptabilisées pour leur valeur vénale.

Dans le premier cas, il est crédité, dès la notification de décision accordant la subvention, du montant de la participation prévue par le débit du compte de tiers intéressé (compte 441 s'il s'agit d'une subvention de l'État ou d'une collectivité territoriale) lorsque l'organisme de logement social en a communication avant l'encaissement. En l'absence de notification préalable, le compte 13 est crédité lors de l'encaissement par le débit du compte financier.

Dans le deuxième cas, il est crédité de la valeur des immobilisations acquises ou reçues pour un montant symbolique. Cette valeur est déterminée en fonction de la valeur vénale des biens lors de la réception gratuite ou pour un montant symbolique, éventuellement avec l'aide des services de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE).

Le transfert des subventions au compte de résultat s'effectue par le jeu des comptes 139 et 747.

La sortie de l'actif d'une immobilisation financée par subvention nécessite que la subvention soit soldée et, réciproquement, une subvention ne peut être soldée (débit du compte 13 par crédit du compte 139) que lors de la sortie de l'actif de l'immobilisation financée par cette subvention.

Compte tenu de la décomposition par composants des immeubles, les subventions ou quotes-parts de subventions affectées aux constructions - par opposition aux subventions affectées aux terrains - doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif (est présumé significatif un montant de subventions supérieur à 10 % du coût de construction). À défaut, ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions peuvent être affectées au composant principal « structure ».

Le compte 13 est destiné à la fois à faire apparaître au bilan le montant des subventions d'investissement jusqu'à ce qu'elles aient rempli leur objet et à permettre aux organismes concernés d'échelonner sur plusieurs exercices la constatation de l'enrichissement provenant de ces subventions.

Compte 131 Subventions d'investissement octroyées

Compte 139 Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat

Le compte 139 est débité annuellement par le crédit du compte 747 « Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice », selon les modalités suivantes :

➤ *Subventions affectées aux constructions*

La reprise au compte de résultat s'effectue :

- selon le rythme d'amortissement de chacun des composants de l'immobilisation si la subvention a été ventilée ;
- selon le rythme d'amortissement du composant « structure » si la subvention n'a pas été ventilée.

➤ *Subventions affectées aux terrains*

La réintégration au compte de résultat s'effectue de façon linéaire :

- soit sur le nombre d'années durant lesquelles les immobilisations non amortissables (terrains), acquises ou créées au moyen de la subvention, sont inaliénables aux termes du contrat ;
- soit - à défaut de clause d'inaliénabilité dans le contrat - sur dix ans.

➤ *Subventions finançant des additions ou remplacements de composants*

La réintégration au compte de résultat s'effectue au même rythme que l'amortissement des composants concernés.

En cas de sortie de l'actif, le compte 139 est débité du solde de subvention non encore transféré au résultat par le crédit du compte 747. Le compte 131 relatif à la subvention concernée est alors immédiatement débité par le crédit du compte 139.

COMPTE 14 PROVISIONS REGLEMENTEES

Compte 143 Provisions réglementées pour hausse de prix

Compte 145 Amortissements dérogatoires

Les amortissements dérogatoires, inscrits au compte 145, ne peuvent présenter qu'un solde créditeur ou nul.

Pour favoriser le développement de certains investissements (informatique par exemple) des dispositifs d'amortissements exceptionnels, peuvent être utilisés. Cette méthode exceptionnelle ne pouvant refléter la dépréciation économique d'une immobilisation, le complément d'amortissement résultant de l'application du mode exceptionnel est comptabilisé en amortissement dérogatoire. Cette disposition ne doit pas être utilisée dans l'activité courante des organismes de logement social, comme le précise le décret 2014-1151 du 7 octobre 2014.

Compte 148 Autres provisions réglementées

COMPTE 15 PROVISIONS

Sont inscrites à ce compte, toutes les provisions destinées à couvrir des risques et des charges qui, en application des articles 322-1 et 322-2 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'ANC, doivent être comptabilisées à la clôture de l'exercice si l'obligation de l'organisme à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.

À la différence des dettes, les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Lors de la constitution d'une provision, le compte 15 est crédité par le débit :

- du compte 6815 « Dotations aux provisions d'exploitation » lorsqu'elle concerne l'exploitation ;
- du compte 6865 « Dotations aux provisions financières » lorsque la provision concerne l'activité financière de l'organisme ;
- du compte 6875 « Dotations aux provisions exceptionnelles » lorsque la provision présente un caractère exceptionnel.

Lors de la réalisation du risque ou de la survenance de la charge, la provision antérieurement constituée est soldée par le crédit du compte 78 concerné. Simultanément, la charge correspondante est inscrite au compte intéressé de la classe 6.

Toute provision doit être réévaluée à chaque clôture d'exercice.

En cas d'ajustement nécessaire, il convient de :

- débiter le compte de dotation correspondant (6815, 6865 ou 6875) du montant complémentaire ;
- créditer le compte de reprise correspondant (7815, 7865 ou 7875), du montant de la réduction (avec une ventilation dans l'annexe littéraire entre les reprises pour consommation de la provision et les reprises pour provision devenue sans objet).

Compte 151 Provisions pour risques

Sont inscrites à ce compte toutes les provisions destinées à couvrir les risques identifiés inhérents à l'activité de l'organisme. Leur montant doit être évalué à chaque clôture. En aucun cas, il ne doit être utilisé pour constater la dépréciation des actifs de l'organisme.

Compte 1511 Provisions pour litiges

Compte 1512 Provisions pour garanties données aux clients

Compte 1513 Provision pour risque de perte globale sur les concessions d'aménagement

Conformément aux règles de droit commun rappelées par le règlement du CRC 99-05 du 23 juin 1999, dès que l'entité en a connaissance, la totalité de la perte globale probable résultant d'une concession d'aménagement, travaux modifiables et déterminables exclus, est constatée sous forme d'une provision pour risques de pertes à terminaison. La provision est constatée par le débit du compte 68151 "provision pour risques". La provision ainsi constituée sera reprise, le cas échéant, pour le montant du mali de l'exercice constaté au compte de résultat de l'opération par le crédit du compte 78151 "reprise de provisions pour risques".

Compte 1514 Provisions pour amendes et pénalités

Ce compte enregistre notamment les amendes et pénalités dues aux administrations sociales et fiscales ainsi qu'à tout tiers.

Compte 1515 Provisions pour perte de change

Lorsque l'évolution du cours des changes fait apparaître, au 31 décembre de l'exercice, des pertes latentes, le compte 6865 « Dotations aux provisions financières » est débité par le crédit du compte 1515 « Provisions pour pertes de change » pour le montant de la perte estimée. Lorsque la perte latente diminue ou disparaît, la provision est reprise par le compte 7865 « Reprises sur provisions financières ».

Compte 1516 Provisions pour perte sur contrats

Ce compte est notamment utilisé pour constater des risques sur les opérations locatives et sur les stocks en accession à la propriété. Il enregistre notamment les risques inhérents à des contentieux techniques ou juridiques (risques non couverts ou au-delà des montants couverts par les garanties légales ou assurances).

En aucun cas, il ne doit être utilisé pour constater la dépréciation de la valeur d'actif des immobilisations corporelles ou des stocks.

Ce compte se subdivise comme suit :

- 15161 « Opérations locatives »
- 15162 « Opérations stockées »
- 15168 « Autres » (par exemple, activités de gestion de syndics, d'aménagement...)

Compte 15161 Opérations locatives

Compte 15162 Opérations stockées

Ce compte comprend à la fois les opérations liées à l'accession et à la promotion. Il peut être subdivisé.

Compte 15168 Autres (par exemple, activités de gestion de syndics, d'aménagement...).

Compte 1517 Provision pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement

Le règlement du CRC 99-05 du 23 juin 1999 stipule que dans l'hypothèse d'opérations d'aménagement réalisées aux risques et profits du concessionnaire « le bénéfice d'une concession n'est dégagé qu'à la clôture définitive de l'opération du fait 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 ». Cette disposition est toujours d'actualité pour les concessions d'aménagement, lesquelles sont toujours aux risques et profits du concessionnaire.

Le compte 1517 est destiné à enregistrer cette provision pour risques. Elle sera dotée à la fin de chaque exercice qui constatera un boni provisoire cumulé depuis le début de l'opération pour chaque convention en cours par le débit du compte 681527 Dotations aux autres provisions pour charges. Lors de la liquidation définitive de l'opération, cette provision sera définitivement reprise par le crédit du compte 781527 Reprises sur autres provisions pour charges. Le boni de l'opération sera enregistré en produits (compte 7586 « quote-part sur résultats de concessions d'aménagement »).

Compte 1518 Autres provisions pour risques

Compte 152 Provisions pour charges

Compte 1521 Provisions pour pensions et obligations similaires

Ce compte enregistre les provisions relatives aux charges que peuvent engendrer des obligations légales ou contractuelles conférant au personnel des droits à la retraite ou d'autres avantages postérieurs à l'emploi (assurance vie, couverture médicale). Cette provision est ajustée annuellement, soit par une dotation au compte 681521 « Provisions pour pensions et obligations similaires », soit par une reprise au compte 781521 « Provisions pour pensions et obligations similaires ».

Compte 1522 Provisions pour restructurations

Ce compte enregistre les provisions relatives aux charges que peuvent engendrer des opérations de restructurations telles que l'arrêt d'une branche d'activité ou la fermeture d'un site.

Compte 1523 Provisions pour impôts

Ce compte enregistre les provisions pour impôts qui correspondent à la charge probable d'impôts rattachable à l'exercice mais différée dans le temps et dont la prise en compte définitive dépend des résultats futurs.

Compte 1524 Provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires

Compte 1525 Provisions pour gros entretien ou grandes révisions

En application de l'article 214-10 du règlement 2014-03 de l'ANC (PCG) :

« 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. »

Par ailleurs, l'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions ».

Les modalités de calcul de la PGE sont décrites dans les schémas d'écriture : « La provision pour gros entretien » (du titre III – Schémas d'écriture). Comme le précise le règlement ANC n° 2015-04 « pour les organismes de logement

social qui optent pour la méthode de comptabilisation des 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. »

Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien. La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans.

Le plan pluriannuel doit être tenu à la disposition des autorités de contrôle.

Il est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la PGE est ajusté en conséquence par la constatation :

- d'une dotation représentant la quote-part supplémentaire des travaux inscrits au plan pluriannuel (par le débit du compte 681132) ;
- d'une reprise de provision pour les montants utilisés (par le crédit du compte 781132) ;
- d'une reprise en cas de provision devenue sans objet (par crédit du compte 781132).

L'annexe des provisions (Fiche n°4.5 « Dépréciations et provisions » de l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM), ainsi que la partie littéraire de l'annexe, devront indiquer cette ventilation des reprises au compte 781132.

Pour l'indication des travaux concernés, il convient de se rapporter aux exemples donnés par les commentaires infra-réglementaires du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC et au tableau intitulé « liste indicative de classement des travaux » présenté au titre III - schémas d'écriture de l'instruction comptable applicable aux organismes de logement social.

Même si elles sont enregistrées sur le compte 6152 « Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers », les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien (exemple : contrats P3 ou P3R) ou aux remises en état des logements au départ des locataires, n'entrent pas dans l'assiette de la PGE.

Compte 15251 Sur immeubles propres ou hors concession

Compte 15252 Sur immeubles mis en concession par le concédant

Compte 15253 Sur immeubles mis en concession par le concessionnaire

Compte 1526 Provisions pour remise en état

Cette provision est constituée en vue des travaux à mener pour remettre en état des logements avant qu'ils ne sortent du patrimoine de l'organisme, en raison de leur vente, de l'échéance d'un contrat de bail ou d'usufruit locatif social ou pour toute autre raison. Ces travaux donnent lieu à la constitution d'une provision pour remise en état, déterminée sur la base d'un plan prévisionnel de travaux.

Lors de la constitution de la provision, le compte 1526 est crédité par le débit du compte 681526 « Provisions pour remise en état ».

Au lancement des travaux de remise en état, la provision est reprise. Elle donne lieu à l'enregistrement d'un débit au compte 1526 et d'un crédit au compte 781526 « Provisions pour remise en état ».

Compte 1527 Autres provisions pour charges

Compte 15271 Provisions pour charges prévisionnelles

A la fin de chaque exercice et pour chaque opération d'aménagement, il est procédé à une évaluation des coûts des droits à construire ou des terrains cédés depuis le début de l'opération. Conformément aux dispositions du règlement du CRC 99-05 du 23 juin 1999, cette évaluation, effectuée à partir des comptes rendus financiers annuels (CRACL), est globale. Elle est réalisée en appliquant à l'ensemble des coûts prévisionnels cumulés de l'opération d'un pourcentage calculé comme suit :

Montant des produits comptabilisés depuis le début de l'opération / Montant des produits cumulés prévus par le CRACL.

Les produits s'entendent hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante. Les coûts correspondants aux cessions, ainsi évalués, sont rapprochés des coûts cumulés comptabilisés depuis le début de l'opération. Lorsque les coûts comptabilisés sont supérieurs ou égaux au résultat du calcul des coûts estimés, il n'y a pas lieu de régulariser. Dans le cas contraire, une provision globale, par opération, sera dotée.

Compte 15278 Autres provisions pour charges

Ce compte enregistre notamment les provisions pour indemnités de rupture de contrat de travail et licenciement.

Compte 1528 Provisions pour charges sur opérations immobilières

Ce compte enregistre les provisions nécessaires à la couverture des charges supplémentaires sur opérations d'accession en cours de commercialisation qui n'auraient pas pu faire l'objet à date d'une prise en compte. Il s'agit de charges prévisibles, non incorporables aux stocks parce qu'elles interviennent après l'achèvement des travaux et qu'elles ne pourront pas être couvertes par des produits en raison de l'absence ou de l'insuffisance de la marge prévisionnelle. Tel est le cas, par exemple, des charges de copropriété non disponibles, des régularisations de charges pour les lots non commercialisés des immeubles collectifs. Il peut également s'agir des charges des ASL, relatives à des lots ou à des terrains à bâtir.

COMPTE 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES, FONDS NON REMBOURSABLES ET AVANCES CONDITIONNEES

Tous les emprunts, dettes à caractère financier et autres fonds propres sont inscrits au compte 16, quelle que soit leur durée, qu'il s'agisse de financements définitifs à long ou moyen terme, de financements-relais ou de financements à moins d'un an, à l'exception de certaines dettes financières tels que les concours bancaires courants qui sont enregistrés en classe 5 et les dettes rattachées à des participations (compte 17).

De même y figurent :

- les dépôts et cautionnements imputés au crédit du compte 165 ;
- les avances, y compris les avances conditionnées, imputées au crédit des comptes 1673, 1674, 1686 et 1687 ;
- les emprunts participatifs pour les organismes de logement social, enregistrés au compte 1682 ;
- les intérêts courus et non échus imputés au crédit du compte 1688, conformément au principe des comptes rattachés ;
- les émissions de titres participatifs imputées au crédit du compte 16711.

Ces comptes sont crédités lors de la réception des fonds par le débit d'un compte de trésorerie et débités lors des remboursements par le crédit des mêmes comptes.

Indépendamment de la ventilation des comptes ouverts par prêteur, les organismes ventileront les comptes d'emprunts :

- par destination, grâce à l'utilisation de la nomenclature suivante, constituant la terminaison des comptes principaux.
 - ...1 - Réserves foncières
 - ...2 - Opérations locatives
 - 2.1 - Opérations locatives (neuf et amélioration) crédits-relais-avances
 - 2.2 - Opérations locatives - Financement définitif
 - 2.21 - Opérations locatives (neuf et amélioration ; y compris composants sortis de l'actif)
 - 2.22 - Opérations locatives démolies ou cédées
 - 2.26 - Opérations en bail réel solidaire
 - ...4 - Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)
 - ...5 - Accession à la propriété (gestion de prêts)
 - ...6 - Opérations d'aménagement
 - ...7 – Bâtiments administratifs
 - ...8 - Autres destinations
- par nature ou type de prêts : par exemple sur fonds réglementés PLAI, PLUS, PLS, PLI, PSLA ... ou distribués par des établissements de crédit classiques

Les emprunts pour les opérations en bail réel solidaire concernent le financement de la partie foncière de l'opération. En outre, l'organisation de la comptabilité devra permettre de servir l'annexe de manière à respecter les prescriptions du plan comptable général :

- emprunts à moins d'un an ;
- emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans ;
- emprunts à plus de cinq ans.

Il s'agit de la durée restant à courir appréciée à la date du bilan. Le montant du capital restant dû est ainsi ventilé sur ces trois périodes en fonction des échéances du tableau d'amortissement.

Il est rappelé que seuls les montants correspondants aux emprunts réalisés doivent apparaître en comptabilité générale et non pas les ouvertures de crédits.

Cependant, en raison tant de la réglementation relative au financement que des nécessités de la gestion, il importe que la comptabilité retrace les montants restant à réaliser, aussi bien sur les contrats d'emprunts signés que sur les avenants signés. À cet effet, l'utilisation des comptes spéciaux d'engagements hors bilan (comptes de la classe 8) dont le fonctionnement est décrit par ailleurs dans la présente instruction, est obligatoire.

Enfin, la ventilation des comptes 16 apparaissant au bilan n'apporte qu'une information partielle. Dans ces conditions, il est fondamental que l'état de développement du passif soit établi avec rigueur pour permettre l'analyse des flux de financement en fonction de leur destination. En particulier, tous les emprunts ayant financé l'investissement et apparaissant comme tels dans les fiches de situation financière et comptable doivent figurer dans l'état de développement du passif, y compris ceux totalement amortis.

Compte 161 Emprunts obligataires convertibles

Si non-inscrits dans le compte 167.

Compte 162 Participation des employeurs à l'effort de construction

Ce compte enregistre les versements directs faits par les employeurs sous forme de prêts et les emprunts à moyen et long terme contractés auprès des organismes collecteurs pour le financement des investissements dans le cadre de la contribution patronale obligatoire. Ils peuvent provenir de la consolidation de financements-relais. Les conditions d'octroi, de durée et de taux ainsi que leur utilisation doivent être fixées par convention.

Compte 1621 Action Logement Services

Ce compte enregistre les prêts octroyés par Action Logement Services.

Compte 1622 SICF

Ce compte enregistre les prêts octroyés par la Société Immobilière des Chemins de Fer.

Compte 163 Emprunts obligataires

Si non-inscrits dans le compte 167.

Compte 164 Emprunts auprès des établissements de crédit

Si non-inscrits dans le compte 167.

Les organismes de logement social peuvent subdiviser en tant que de besoin, les comptes ci-après ouverts par établissement de crédit. Il convient, en particulier, d'individualiser, par des sous-comptes, le préfinancement en accession à la propriété, ainsi que les crédits-relais éventuels.

Compte 1641 Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires

Sont notamment inscrits à ce compte les emprunts sur fonds réglementés dédiés au financement des opérations de production de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS, existants en 2025) et les emprunts haut de bilan.

Les emprunts de court terme, comme les Neu CP (ex-billets de trésorerie), doivent être comptabilisés en compte 519.

Compte 1642 Caisse de garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S)

Sont comptabilisés à ce compte les emprunts accordés par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), ainsi que ceux accordés par l'ex-Caisse de garantie du logement social (CGLS).

Compte 1643 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM

Les emprunts accordés jusqu'au 31 décembre 1985 par la Caisse de prêts HLM (CPHLM) sont inscrits à ce compte jusqu'à leur remboursement complet.

Les prêts consentis par l'État avant 1962 figurent également à ce compte.

Compte 1644 Autres établissements de crédit

Il s'agit des établissements de crédit tels que définis par le livre V du Code monétaire et financier.

Compte 165 Dépôts et cautionnements reçus

Compte 1651 Dépôts de garantie des locataires

Sont portés au crédit de ce compte, les dépôts exigés des locataires en exécution des clauses insérées aux contrats de location, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ce compte est débité lors de l'apurement du compte du locataire parti par le crédit des sous-comptes 41 concernés.

Compte 1654 Redevances (location –accession)

Les redevances mensuelles de location-accession, notamment en PSLA, sont composées de deux éléments distincts et obligatoires :

- l'indemnité de jouissance (ou part locative), enregistrée au compte 70471 « Loyers des logements en location-accession », perçue en contrepartie de l'occupation à titre onéreux du logement ;
- la part acquisitive, enregistrée au compte 1654, qui est constituée par l'effort d'épargne effectué par le ménage locataire-accédant et qui est imputée sur le prix de vente lors de la levée de l'option.

A chaque échéance mensuelle, l'organisme constate la créance découlant de la redevance de la location-accession au débit du compte 4113 « Locataires (Location-accession) » par le crédit des comptes 70471 « Loyers des logements en location-accession » et 1654 « Redevances (location-accession) ». Lors du règlement de l'échéance, le compte 4113 « Locataires (Location-accession) » est crédité par le débit du compte de trésorerie (cf. commentaires du compte 4113 « Locataires (Location-accession) »).

En cas d'acquisition du logement par suite de la levée d'option, le compte 1654 « Redevances (location-accession) » est soldé par le crédit du compte 4122 « Acquéreurs - Fraction appelée » afin que l'effort d'épargne soit imputé sur le reste à payer par l'accédant.

En cas de résiliation du contrat ou de non-levée d'option, le total des parts acquisitives versées est restitué au locataire-accédant, sous réserve des indemnités contractuelles ou des sommes que celui-ci devrait à l'organisme de logement social.

Compte 1655 Cautionnements

Compte 1656 Autres dépôts

Ce compte est crédité du montant des dépôts reçus (autres que les dépôts de garantie des locataires) par le débit d'un compte de tiers correspondant à la catégorie du débiteur ; lors de la restitution, il est débité par le crédit d'un compte de tiers.

Ce compte est notamment crédité du montant du dépôt de garantie perçu par l'organisme HLM auprès de l'accédant dans le cadre d'opération en PSLA, lorsque les contrats préliminaires de location-accession le prévoient (sur les schémas d'écritures concernant le PSLA, cf. Titre III de l'instruction comptable).

Compte 166 Participation des salariés aux résultats

La participation des salariés aux résultats peut prendre la forme de fonds bloqués ou de fonds de participation. Ce compte n'est pas accessible aux OPH (décret n°2014-1658 du 29 décembre 2014).

Compte 1661 Comptes bloqués

Compte 1662 Fonds de participation

Compte 167 Fonds non remboursables et avances conditionnées

Compte 1671 Fonds non remboursables montant principal

Un instrument financier émis, rémunéré ou non, est inscrit en fonds non remboursables dès lors que :

- Cet instrument ne peut pas être inscrit dans les capitaux propres en application des dispositions de l'article PCG 1211-10 et
- Selon les termes contractuels relatifs à cet instrument (ci-après « les termes contractuels »), aucun remboursement en trésorerie ou par la remise d'un actif de l'entité ne peut être imposé à l'émetteur ni par le prêteur, ni par un tiers, ni par un événement en-dehors du contrôle de l'émetteur.

Pour les besoins de cette analyse :

- Ne sont pas considérés les cas de remboursement résultant de la liquidation de l'émetteur ;
- Le remboursement par émission d'un élément de capitaux propres n'est pas considéré comme un remboursement par remise d'actifs ;
- Les termes contractuels s'entendent au titre du contrat d'émission et de tous les contrats, engageant l'émetteur et se rapportant à l'instrument.

Ces fonds non remboursables sont des autres fonds propres. Si les termes contractuels imposent à l'émetteur des remboursements en trésorerie ou par la remise d'un actif sur une part seulement du principal, le montant du principal est ventilé au bilan entre la part ayant les caractéristiques des fonds non remboursables et la part dettes. Une telle ventilation est opérée à condition que les parts correspondant à chaque catégorie ne soient pas variables et soient explicitement fixées dans les termes contractuels. A défaut l'intégralité du montant principal de l'instrument est inscrite dans les dettes. La part du principal ayant les caractéristiques des fonds non remboursables est comptabilisée dans le compte 1671 – Fonds non remboursables montant principal.

Le classement de l'instrument financier émis est réapprécié au cours de la vie de l'instrument en cas de modification des termes contractuels. Il est également réapprécié en cas d'évolution des faits et circonstances dans l'application des dispositions contractuelles existantes.

Compte 16711 Titres participatifs montant principal

Ce compte concerne les titres participatifs, instaurés par la loi 83-1 du 3 janvier 1983 et introduits pour l'ensemble des OLS par l'article 86 de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018. Les titres participatifs, inscrits au code du commerce à l'article L228-36 et dans le Code monétaire et financier à l'article L213-32 sont des quasi-fonds propres.

Compte 16712 Autres fonds non remboursables montant principal

Ce compte enregistre les potentiels autres fonds non remboursables.

Compte 1673 Avances conditionnées montant principal

Art 316-1 du PCG

Les avances conditionnées sont des avances accordées par l'Etat, un organisme public, une société ou un établissement contrôlé par l'Etat ou un organisme public et dont le remboursement est conditionné par le succès du projet financé. En l'absence de succès du projet financé, le contrat prévoit que l'avance est partiellement ou totalement abandonnée par le prêteur.

Sont inscrits sur la ligne « Avances conditionnées » :

- Au crédit du compte 1673 – Avances conditionnées montant principal, le principal d'une avance répondant aux dispositions du 1 du présent article. Cette inscription est maintenue sur toute la durée du contrat, c'est-à-dire jusqu'à la date à laquelle le montant du principal est intégralement remboursé ou a fait l'objet d'un abandon de créance par le prêteur et
- Au crédit du compte 1674 – Avances conditionnées intérêts courus, les intérêts courus d'une telle avance si les conditions s'appliquant au principal s'appliquent également à la rémunération (le paiement des intérêts est conditionné par le succès du projet financé et le contrat prévoit, en l'absence de succès du projet financé, que les intérêts courus sont abandonnés par le prêteur).

Ces intérêts courus sont débités dans le compte 661 – Charges d'intérêts.

Lorsque la rémunération de l'avance n'est pas conditionnée, elle est inscrite en dettes. »

Sont enregistrées à ce compte, pour leur montant principal :

- Les avances conditionnées de l'Etat,
- *Les avances conditionnées des collectivités locales (ou territoriales)* dans le cadre des conventions qui les lient aux organismes sont à comptabiliser à ce compte.

Compte 1674 Avances conditionnées intérêts courus

Sont enregistrés à ce compte les intérêts courus relatifs aux avances conditionnées.

Compte 1681 Autres emprunts

Ce compte enregistre les emprunts contractés auprès des Caisses de retraite, des Compagnies d'assurances, etc.

Figurent aussi à ce compte les titres de créances négociables (TCN), titres négociables à court terme que peuvent émettre les organismes HLM.

Compte 1682 Emprunts participatifs

Ce compte enregistre les emprunts participatifs mis en place en application de l'article L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation.

« Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir sur ses ressources disponibles à long terme des prêts participatifs visés aux articles L. 313-13 à L. 313-16 et de prêts en application du 6 bis de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, à une ou plusieurs sociétés d'habitations à loyer modéré avec lesquelles il a, directement ou indirectement, des liens de capital lui donnant un pouvoir de contrôle effectif sur cette ou ces sociétés au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui. »

Compte 1683 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts

Ce compte est crédité par le débit du compte d'emprunt concerné pour la part du capital payée par la collectivité territoriale ou la CGLLS au titre de la garantie et, pour les intérêts, par le débit du compte 6611 « Intérêts des emprunts et dettes ».

Compte 1684 Dettes PPP

Ce compte enregistre, dans le cadre des contrats de partenariat public/privé (PPP), la part de l'immobilisation objet du PPP restant à payer au partenaire privé à la mise en service du bien. Voir commentaire du compte 235.

Lorsque le bien objet du PPP est mis en service, il est intégré au compte 21 approprié pour sa valeur totale qui correspond au coût d'entrée chez le co-contractant privé.

Compte 1685 Rentes viagères capitalisées

Ce compte enregistre à son crédit la contrepartie du bien meuble ou immeuble acquis contre paiement de rentes viagères. Il est apuré par le paiement des arrérages au crédientier.

Les arrérages à verser qui excèdent le capital sont inscrits au crédit du compte 1685 et constituent des charges de gestion diverse.

Inversement, le décès du crédientier peut être générateur d'un produit de gestion diverse.

Compte 1686 Avances d'organismes HLM

Ce compte enregistre les avances mises en place en application de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation.

« Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir une avance en compte courant à une société d'habitations à loyer modéré dont il détient au moins 5 % du capital ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui. Le taux d'intérêt de cette avance ne peut excéder de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A. Cette avance est soumise à un régime de déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie. L'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours vaut accord. Les modalités de la déclaration sont définies par décret. »

Compte 1687 Autres dettes

Sont notamment à enregistrer à ce compte :

- Les dettes correspondant à un règlement à crédit : paiement à crédit d'un terrain, d'un immeuble cédé par une collectivité ou un particulier, en substitution d'un financement par emprunt.
- Les avances accordées à l'organisme par :
 - Les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et qui n'ont pas reçu d'affectation définitive

Les reliquats d'avances qui avaient été contractées auprès des organismes sociaux.

Ce compte enregistrerait notamment les emprunts contractés auprès des Caisses d'allocations familiales ou de la CNAV.

Compte 1688 Intérêts courus sur emprunts et dettes assimilées

Compte 16881 Intérêts courus non échus

À la clôture de l'exercice N, ce compte est crédité du montant des intérêts courus non échus (à l'exception des intérêts capitalisables à inscrire en compte 16882) par le débit du compte 6611 « Intérêts des emprunts et dettes ».

Le compte 16881 est débité au début de l'exercice N+1 par le crédit du compte 6611, pour le montant des intérêts rattachés à l'exercice précédent et à échoir échus sur N+1. Il peut également être débité au fur et à mesure des échéances des emprunts, par le crédit d'un compte de trésorerie.

Lorsque le paiement des intérêts est différé en tout ou partie, la charge annuelle doit être recalculée afin d'être reconnue lors de chaque exercice sur la base du taux effectif de l'emprunt lorsque ce taux peut être calculé ou, à défaut, sur la base du taux du marché à l'origine (le différé de paiement des intérêts est une facilité de trésorerie et non une économie de charge).

Compte 16882 Intérêts courus capitalisables / consolidables

Ce compte est crédité des intérêts courus non échus sur préfinancement des emprunts. Il est débité pour solde lors de la consolidation de l'emprunt, c'est à dire à la fin de la période de préfinancement.

Compte 16883 Intérêts compensateurs

Ce compte, en voie d'extinction, enregistre le montant des intérêts compensateurs calculé pour les contrats de prêt visé à l'article L431-1-1 du CCH et contractés auprès de la Caisse des dépôts avant le 1er janvier 1997.

Les schémas d'écritures de ces intérêts compensateurs sont détaillés dans les schémas d'écriture, titre III.

Compte 16884 Intérêts dus dans le cadre du mécanisme de double révisabilité

Dans la situation de la mise en œuvre de la double révisabilité (emprunts auprès de la Banque des Territoires indexés sur le livret A), les intérêts recalculés lorsqu'ils excèdent l'annuité payée, sont comptabilisés sur l'exercice et la contrepartie est inscrite en 16884, du fait que leur paiement est différé.

Ce compte enregistre donc le montant des intérêts qui auraient dû être payés sur l'exercice et qui sont reportés sur les suivants.

Au 31/12 à la clôture, les ICNE seront calculés sur la base du capital restant dû augmenté des intérêts différés.

Ces intérêts différés inscrits en 16884 seront apurés lors du paiement des échéances lorsque le montant des intérêts dus sera inférieur à l'annuité, à défaut la maturité de l'emprunt sera reportée pour permettre le remboursement du capital et du stock d'intérêts différés.

Compte 169 Primes de remboursement des emprunts

Les emprunts obligataires dont le remboursement est assorti de primes sont comptabilisés au crédit du compte 163 pour leur valeur totale, primes de remboursement incluses. La contrepartie de ces primes est enregistrée au débit du compte 169 « Primes de remboursement des emprunts » qui figure à l'actif du bilan sous un poste distinct.

Les primes de remboursement des obligations sont, en principe amorties au prorata des intérêts courus. Elles peuvent l'être également par fractions égales, au prorata de la durée de l'emprunt quelle que soit la cadence

de remboursement des obligations. Mais, en aucun cas, ne peuvent être maintenues à l'actif des primes afférentes à des obligations remboursées.

La dotation de l'exercice est inscrite au débit du compte 6861 « Dotations aux amortissements des primes de remboursement des emprunts » par le crédit du compte 169.

COMPTE 17 DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Sous la rubrique « Dettes rattachées à des participations » figurent les avances et emprunts consenties à une entité HLM par une autre entité juridique lorsque des liens de participation existent entre les deux entités.

Compte 171 Dettes rattachées à des participations (groupe)

Ces dettes ont pour contrepartie, dans la comptabilité du créancier, des créances rattachées à des participations.

Figurent notamment dans ce compte les avances consolidables et les emprunts contractés auprès des sociétés ou entités du groupe. Les avances en compte courant sont inscrites au compte 451 « Groupe ».

Pour mémoire, les emprunts participatifs et les avances d'organismes de logement social prévus par les articles L 423-16 et L 423-15 du CCH sont comptabilisés respectivement dans les comptes 1675 et 1676.

Compte 1711 Principal

Compte 1718 Intérêts courus

Compte 174 Dettes rattachées à des participations (hors groupe)

Compte 1741 Principal

Compte 1748 Intérêts courus

COMPTE 18 COMPTES DE LIAISON des établissements et sociétés en participation

Selon l'article 1211-18 du Plan Comptable Général, les comptes de liaison sont utilisés pour :

- « Le compte 18 "Comptes de liaison des établissements et sociétés en participation" est utilisé pour comptabiliser des cessions entre établissements, succursales, usines ou ateliers d'une même entité qui tiennent des comptabilités autonomes [...]
- Le compte 18 est également utilisé pour les opérations réalisées par l'intermédiaire d'une société en participation. »

Ce compte peut être utilisé dans le cadre de la tenue d'une comptabilité spécifique pour les opérations de concessions d'aménagement ou de délégation de service public (cas des réseaux de chaleur par exemple), lorsqu'il n'existe pas de comptabilité analytique dédiée.

Ces comptes sont obligatoirement soldés en fin d'exercice.

Compte 181 Comptes de liaison des établissements

Le système comptable préconisé (comptabilité par opération) permet l'enregistrement de la majorité des opérations courantes de manière indépendante. Certaines entités, notamment des SEM importantes, peuvent ainsi confier la tenue des comptabilités auxiliaires à des services indépendants les uns des autres.

Il reste que certaines transactions comptables concernent deux ou plusieurs comptabilités auxiliaires. Dans ce cas, il est nécessaire d'utiliser des comptes de liaison.

Le choix a été fait d'utiliser le compte 181 pour traduire ces mouvements. Il est ouvert autant de comptes 181 qu'il existe de programmes de manière à pouvoir suivre aisément les transactions inter-programmes.

Il peut être envisagé d'utiliser un système d'analyse par opération intégré dans la comptabilité générale. Dans ce cas le compte 181 n'est pas utilisé. Les "cessions internes" sont alors constatées dans les processus de valorisation des en-cours d'aménagement. La comptabilité générale enregistre les opérations faites avec les tiers.

Compte 186 Biens et prestations de services échangés entre établissements - charges

Compte 187 Biens et prestations de services échangés entre établissements - produits

CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS

Il est rappelé que le livre I titre II chapitre I du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général donne la définition des actifs non financiers, les conditions de leur inscription à l'actif, leur évaluation à leur date d'entrée dans le patrimoine et leur évaluation postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine.

L'article 211-1 du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général définit un actif comme un « *élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs* ».

Conformément à l'article 212-1 du règlement ANC 2014-03 modifié relatif au plan comptable général : « *Une immobilisation corporelle, incorporelle ou un stock est comptabilisé à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :*

- *il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants, ou pour les entités qui appliquent le règlement ANC n° 2018 06, que l'entité bénéficiera d'un potentiel lui permettant de fournir des biens ou services à des tiers conformément à sa mission ou à son objet ;*
- *son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante, y compris, par différence et à titre d'exception, lorsqu'une évaluation directe n'est pas possible, selon les dispositions de l'article 213-7. »*

Conformément à l'article 212-2 du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général :

« *Une entité évalue selon ces critères de comptabilisation tous les coûts d'immobilisation au moment où ils sont encourus, qu'il s'agisse des coûts initiaux encourus pour acquérir, produire une immobilisation corporelle ou des coûts encourus postérieurement pour ajouter, remplacer des éléments ou incorporer des coûts de gros entretien ou grandes révisions sous réserve des dispositions de l'article 212-6 relatif aux éléments d'actif non significatifs. »*

Conformément à l'article 213-22 du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général :

« *Le coût d'acquisition d'une immobilisation incorporelle acquise séparément est constitué de :*

- *son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement, et*
- *de tous les coûts directement attribuables à la préparation de cet actif en vue de l'utilisation envisagée.*

Les frais externes afférents à des formations nécessaires à la mise en service de l'immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.

Dans les comptes individuels, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition peuvent sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges. Leur rattachement au coût d'acquisition de l'immobilisation constitue la méthode de référence.

Les deux options peuvent être exercées indépendamment l'une de l'autre. »

L'évaluation du coût des actifs à la date d'entrée est définie aux articles 213-1 et suivants du règlement n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les immobilisations corporelles ayant une utilisation déterminable font l'objet d'amortissement (articles PCG 214-10 et suivants), voire le cas échéant de dépréciation (articles PCG 214-22 et 214-24), à porter aux subdivisions respectivement des comptes 28 et 29.

Les immobilisations (immeubles, composants) entièrement amorties demeurent inscrites au bilan tant qu'elles subsistent dans le patrimoine de l'organisme.

Lors des cessions, des démolitions, des mises au rebut ou des renouvellements des composants de l'actif immobilisé, la valeur d'entrée de ces éléments et les amortissements correspondants sont sortis des comptes où ils figurent. Le montant net en résultant est porté au débit du compte 657 « Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées ».

En cas de cession, le compte 757 « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » est crédité du prix de vente par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » ou du compte financier concerné.

Les comptes d'immobilisations, autres que les comptes d'immobilisations financières, sont classés respectivement selon la nature des éléments qui les composent (immobilisations incorporelles et corporelles) et selon leur usage (activité locative ou autres usages).

Les immobilisations corporelles sont par ailleurs ventilées par composants selon les normes comptables applicables depuis le 1^{er} janvier 2005.

L'organisme dresse, à la fin de chaque exercice, un inventaire détaillé de ses immobilisations qui sera transcrit dans l'état de développement de l'actif (document inclus dans les états réglementaires).

COMPTE 20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET FRAIS D'ETABLISSEMENT

Conformément à l'article 211-5 du règlement ANC 2014-03 : « Une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire sans substance physique » et elle est « identifiable :

- *si elle est séparable des activités de l'entité, c'est-à-dire susceptible d'être vendue, transférée, louée ou échangée de manière isolée ou avec un contrat, un autre actif ou passif ;*
- *ou si elle résulte d'un droit légal ou contractuel même si ce droit n'est pas transférable ou séparable de l'entité ou des autres droits ou obligations. »*

Compte 201 Frais d'établissement

Ces frais constituent, en principe, une charge de l'exercice au cours duquel ils ont été engagés. Toutefois, en application de l'article 212-9 du règlement n° 2014-03 relatif au plan comptable général : les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de l'organisme mais dont le montant ne peut être rapporté à des productions de biens et de services déterminées, peuvent figurer à l'actif du bilan au compte 201. Leur inscription en compte de résultat constitue néanmoins la méthode de référence.

Il peut s'agir de frais de constitution, de transformation ou de premier établissement. Pour **les sociétés d'HLM**, il peut également y figurer des frais d'augmentation de capital, de fusion ou de scission de sociétés.

Ces frais sont enregistrés au compte 201 :

- soit directement ;
- soit par l'intermédiaire du compte 72 « Production immobilisée », si ceux-ci ont été, dans un premier temps, enregistrés en charges.

La durée d'amortissement de ces frais ne peut excéder cinq ans. Une fois totalement amortis, ils ne sont pas maintenus à l'actif du bilan. Le compte est alors crédité par le débit du compte 2801 pour solde.

Pour les sociétés il est rappelé le principe de non-distribution de bénéfices prévu par l'article R123-187 du Code de commerce :

« Tant que les postes " frais d'établissement " et " frais de développement " ne sont pas apurés, il ne peut être procédé à aucune distribution de dividendes sauf si le montant des réserves libres est au moins égal à celui des frais non amortis. »

Il est rappelé que l'article 212-9 du règlement n° 2014-03 relatif au plan comptable général précise que :

« Les frais d'augmentation de capital, de fusion et de scission peuvent être inscrits à l'actif en frais d'établissement ou imputés sur les primes d'émission et de fusion ; en cas d'insuffisance, ces frais sont comptabilisés en charges. »

Compte 2011 Frais de constitution

Compte 2012 Frais de premier établissement

Compte 20121 Frais de prospection

Compte 20122 Frais de publicité

Compte 2013 Frais d'augmentation de capital et d'opérations diverses - fusions, scissions, transformations

Compte 203 Frais de développement

✓ *Frais de recherche*

L'article 212-3 du règlement n° 2014-03 relatif au plan comptable général précise que « les dépenses engagées durant la phase de recherche préalable à la phase de développement doivent être comptabilisées en charges lorsqu'elles sont encourues et ne peuvent plus être incorporées dans le coût d'une immobilisation incorporelle à une date ultérieure. »

✓ *Frais de développement*

Il existe une option pour la comptabilisation des coûts de développement en immobilisations ou en charges (article 212-3 du plan comptable général). Toutefois, la comptabilisation des frais de développement à l'actif est considérée comme la méthode de référence (exemple frais de création d'un site internet).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux solutions informatiques dont le coût de production est déterminé conformément à l'article 611-4 du règlement ANC 2014-03.

Art 212-3 du règlement ANC 2014-03 : « Les frais de développement peuvent être comptabilisés à l'actif s'ils se rapportent à des projets nettement individualisés, ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale – ou de viabilité économique pour les projets de développement pluriannuels associatifs. Ceci implique, pour l'entité, de respecter l'ensemble des critères suivants :

- la faisabilité technique nécessaire à l'achèvement de l'immobilisation incorporelle en vue de sa mise en service ou de sa vente ;
- l'intention d'achever l'immobilisation incorporelle et de l'utiliser ou de la vendre ;

- *la capacité à utiliser ou à vendre l'immobilisation incorporelle ;*
- *la capacité de l'immobilisation incorporelle à générer des avantages économiques futurs probables. L'entité doit démontrer, entre autres choses, l'existence d'un marché pour la production issue de l'immobilisation incorporelle ou pour l'immobilisation incorporelle elle-même ou, si celle-ci doit être utilisée en interne,*
- *son utilité ;*
- *la disponibilité de ressources (techniques, financières et autres) appropriées pour achever le développement et utiliser ou vendre l'immobilisation incorporelle ; et,*
- *la capacité à évaluer de façon fiable les dépenses attribuables à l'immobilisation incorporelle au cours de son développement.*

La comptabilisation des frais de développement à l'actif est considérée comme la méthode de référence. »

Les frais de développement sont amortis sur la durée d'utilisation estimée des projets et cette durée est justifiée dans l'annexe. Si leur durée ne peut être déterminée de manière fiable, ils sont amortis sur une durée maximale de 5 ans.

Une fois totalement amortis, ces coûts ne sont pas maintenus à l'actif du bilan. Le compte 203 est alors crédité par le débit du compte 2803 pour solde.

En cas d'échec du projet, les frais correspondants sont immédiatement amortis par le débit du compte 6871 « Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations ». Simultanément, il convient de solder le compte 203 par le débit du compte 2803.

Les frais de développement internes comptabilisés en charges sont transférés au débit du compte 203 par l'intermédiaire du compte 72 « Production immobilisée ».

Pour les sociétés, il est rappelé le principe de non-distribution de dividendes prévu par l'article R123-187 du Code de commerce, :

« Tant que les postes " frais d'établissement " et " frais de développement " ne sont pas apurés, il ne peut être procédé à aucune distribution de dividendes sauf si le montant des réserves libres est au moins égal à celui des frais non amortis. »

Compte 205 Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires

Sont imputées à ce compte les dépenses faites pour l'obtention de l'avantage que constitue la protection accordée sous certaines conditions à l'inventeur, à l'auteur ou au bénéficiaire du droit d'exploitation d'un brevet, d'une licence, d'une marque, d'un procédé ou titulaire d'une concession.

Selon l'article 611-1 du règlement ANC 2014-03 modifié relatif au PCG. **Une solution informatique est un ensemble organisé de fonctionnalités logicielles** (programmes, codes, paramétrages...) apte à satisfaire les besoins des utilisateurs en vue notamment de stocker, manipuler, transformer, produire, sécuriser des données, d'y accéder ou encore de les transmettre. Une solution informatique peut être un projet unique ou un ensemble de sous-projets.

Les solutions informatiques sont sans substance physique.

Les différents modes d'hébergement

Les différents modes d'hébergement des logiciels par l'entité pour développer ou aboutir à la solution informatique sont, notamment :

- le « Software as a Service » (SaaS), qui est un mode d'utilisation des logiciels permettant aux utilisateurs de se connecter à des applications stockées sur le cloud et de les utiliser via Internet. Il s'agit d'un exemple d'un contrat conférant un droit d'accès ;
- l'« Infrastructure as a Service » (IaaS), qui fournit l'infrastructure informatique, c'est-à-dire la solution de virtualisation, les serveurs, les réseaux et le stockage des données ;
- le « Platform as a Service » (PaaS), qui fournit les services de l'IaaS (dématérialisation du matériel) et les applications middlewares (système d'exploitation, serveur web, base de données...).

Le mode d'hébergement des solutions informatiques n'a pas d'incidence sur leur qualification comptable, et ce quelle que soit la complexité de la solution, logiciel en l'état de type suite bureautique, ou progiciel de gestion intégré tel que Progiciel de Gestion Intégré (PGI) ou Enterprise Resource Planning (ERP).

Conformément à l'article PCG – 611-2, toute solution informatique porteuse d'avantages économiques futurs pour l'entité et utilisée au-delà d'un exercice, constitue une immobilisation incorporelle. **Sont comptabilisées en immobilisations incorporelles** selon les modalités définies aux articles 611-3 à 611-7 :

- les solutions informatiques utilisées en l'état ;
- les solutions informatiques produites partiellement ou intégralement par l'entité, en ce compris, celles développées par cette dernière afin de répondre à ses besoins spécifiques à partir d'un contrat de prestations de services permettant d'accéder, de manière continue et sur une période donnée, à des ressources indispensables au fonctionnement de la solution et hébergées sur la plateforme externe d'un tiers. Dans ce cas, l'entité bénéficie d'un droit d'accès à ces ressources lui garantissant l'utilisation exclusive de la solution informatique sur cette période.

Les coûts de création de logiciels qui remplissent les conditions posées par les articles 611-1 à 611-5 du PCG doivent être immobilisés (l'entreprise, dans ce cas, n'a pas d'option).

Sont comptabilisés en charges :

- les coûts engagés au titre de la réalisation des études préliminaires (coûts qui permettent à l'entité de prendre sa décision de concevoir et développer la solution informatique, comprenant, notamment, les frais de pré-études, d'étude de la faisabilité du projet, d'expression des besoins, de rédaction du cahier des charges, des appels d'offres), quelle que soit leur nature (PCG art. 611-4 et IR 3) ;
- les coûts relatifs aux changements d'organisation de l'entité liés à l'implantation et au développement de la solution informatique, au moment où ils sont encourus (PCG art. 611-6) ;
- les coûts d'accès aux services nécessaires à l'utilisation de manière continue de la solution informatique, au fur et à mesure de la réalisation de la prestation de services (PCG art. 611-5) ;
- les coûts engagés postérieurement à la mise en service de la solution informatique dès lors qu'ils ne remplissent pas les critères précités (PCG art. 611-7).

Précisons également que les éléments corporels tels que le matériel ou les serveurs nécessaires au fonctionnement de la solution informatique sont comptabilisés séparément et conformément aux dispositions des articles 211-6, 213-8 à 213-21 du PCG

Tant que le processus de production n'a pas effectivement débuté, aucune écriture de transfert au compte d'immobilisation n'est à comptabiliser ; les charges ne pouvant être incorporées au coût de production.

En revanche, dès que le processus de production a commencé (le projet doit avoir de sérieuses chances de réussite technique et l'organisme a indiqué concrètement son intention de produire le logiciel et de s'en servir durablement

pour répondre à ses besoins), le logiciel est inscrit à l'actif, au compte 232 « Immobilisations incorporelles en cours » (voir le commentaire de ce compte).

À l'achèvement du logiciel, le compte 205 est débité par le crédit du compte 232 pour son coût de production.

Les logiciels sont amortis sur la durée d'utilisation estimée et cette durée est justifiée dans l'annexe.

Compte 206 Droit au bail

Le compte 206 enregistre le montant versé ou dû au locataire précédent, des locaux occupés par l'organisme, au titre du droit au bail, à l'exclusion des frais d'acquisition.

Cet élément n'est pas susceptible d'être amorti.

Compte 207 Fonds commercial

Les achats de clientèle ou d'activités effectués par les organismes de logement social au titre de leurs activités de gestion (type gestion de syndic de copropriétés, prestations en faveur du syndic de copropriétés, mandats d'administration de biens pour le compte de personnes morales ou de personnes) constituent un élément de leur actif. A ce titre, cet élément incorporel est une ressource susceptible de générer des ressources futures puisque l'acquisition est effectuée en vue de reprendre ou poursuivre une activité et que son prix est stipulé dans un acte de cession.

Toutefois, l'existence de ce compte ne permet pas pour autant aux organismes de logement social d'exercer des activités qui ne seraient prévues ni par la réglementation en vigueur ni par leurs clauses types.

Enfin, les organismes de logement social n'ont pas la possibilité de valoriser dans ce compte des immobilisations générées en interne, que l'utilisation de ces éléments (par exemple une marque commerciale) soit ou non facturée à d'autres entreprises.

Compte 208 Autres immobilisations incorporelles

Les comptes 2082, 2083 et 2084 sont débités du montant du versement initial et des frais annexes. Les loyers relatifs à ces baux sont quant à eux comptabilisés en charges d'exploitation.

Les amortissements seront calculés en fonction de la durée du bail (il s'agit ici de situations dans lesquelles l'organisme de logement social est le preneur du bail à long terme) ou de la durée de vie du composant « structure » des immobilisations correspondantes (voir compte 21311) si celle-ci est inférieure à la durée du bail.

Compte 2081 Mali de fusion sur actifs incorporels

Ce compte enregistre la quote-part du mali technique constatée lors d'une opération de fusions et opérations assimilées et affectée aux éléments d'actifs incorporels.

La quote-part du mali affecté à un actif incorporel est inscrite dans ce sous-compte dédié, dans la limite des plus-values latentes estimées. Si le mali technique est supérieur à la somme des plus-values latentes, il est affecté aux actifs apportés et le montant résiduel est affecté au fonds commercial

Le mécanisme et les particularités de ce type d'opération sont rappelés au commentaire du "compte 2187 : Mali de fusion sur actifs corporels."

Compte 2082 Bail emphytéotique

Compte 2083 Bail à construction

Compte 2084 Bail à réhabilitation

Compte 2085 Droit d'usufruit locatif social

Le compte 2085 enregistre le droit de détention temporaire de l'usufruit de logements locatifs par l'organisme, en vertu de l'article L.411-3 du code de la construction et de l'habitation. Une subdivision du compte peut accueillir les sommes liées au droit d'usufruit locatif intermédiaire.

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propiété appartient à des investisseurs privés qui financent les logements. L'usufruit est acquis, pour une durée déterminée, par l'organisme de logement social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans (article L.253-1 du CCH). La mise en œuvre d'une convention d'usufruit locatif social donne lieu à l'enregistrement des opérations suivantes :

- L'organisme de logement social intègre dans son patrimoine l'acquisition du droit d'usufruit :
 - Débit compte 2085 « Droit d'usufruit locatif social »
 - Crédit compte 4041 « Fournisseurs – Achats d'immobilisations »
- L'organisme de logement social amortit son droit d'usufruit sur une période strictement égale à la durée de la convention d'usufruit :
 - Débit compte 681115 « Dotations aux amortissements Droit d'usufruit locatif social » ;
 - Crédit compte 28085 « Droit d'usufruit locatif social ».
- En fin de contrat, l'organisme de logement social réalise des travaux de remise en état des locaux :

Les travaux de remise en état des locaux pour lesquels l'organisme détient un droit d'usufruit locatif social donnent lieu à la constitution d'une provision.

Cette provision est constituée sur la base d'un plan prévisionnel de travaux. Elle est reprise au moment de la réalisation des travaux de remise en état, ces travaux intervenant au cours des dernières années de jouissance du droit d'usufruit.

- Constitution de la provision :
 - Débit compte 681526 « Dotations aux provisions pour remise en état »
 - Crédit compte 1526 « Provision pour remise en état »
- Au moment du lancement des travaux, la provision est reprise :
 - Débit compte 1526 « Provision pour remise en état »
 - Crédit compte 781526 « Reprises sur provisions pour remise en état »

Cette reprise ne peut intervenir que sur la durée résiduelle de la convention d'usufruit.

Cas où l'organisme de logement social est titulaire d'un droit d'usufruit sur des logements qui nécessitent des travaux d'amélioration :

Lorsque ces travaux sont réalisés par l'organisme, ils constituent des dépenses activables dans la mesure où l'organisme bénéficiera d'un potentiel de services et d'avantages économiques pendant la durée résiduelle de son droit d'usufruit.

Ces travaux s'enregistreront aux subdivisions des comptes 214 « Constructions sur sol d'autrui » et 2314 « Constructions sur sol d'autrui en cours » concernés.

Ils seront amortis sur une durée strictement limitée à la durée résiduelle du droit d'usufruit¹, le potentiel de services et les avantages économiques attendus de ceux-ci disparaissant à l'extinction de ce droit.

Compte 2088 Immobilisations incorporelles diverses

COMPTE 21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Conformément à l'article PCG 211-6 : « Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou de biens, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours ».

L'article PCG 214-9 précise : « 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 ».

Les comptes d'immobilisations corporelles sont débités, à la date d'entrée dans le patrimoine de l'organisme selon les dispositions prévues à l'article PCG 213-1 et suivants :

- au coût d'acquisition pour les biens acquis à titre onéreux ;
- au coût de production pour les biens réalisés par l'organisme ;
- à la valeur d'apport pour les biens reçus à titre d'apport onéreux ou en nature ;
- à la valeur vénale pour les biens acquis par voie d'échange, à titre gratuit ou pour un montant symbolique.

Ces comptes sont crédités en contrepartie des comptes :

- 101 « Capital » ou 456 « Associés – Opérations sur le capital » pour **les sociétés d'HLM**, ou 102 pour **les OPH** ;
- 13 « Subventions d'investissement »,
- 404 « Fournisseurs d'immobilisations »,
- 72 « Production immobilisée ».

L'article 213-8 du règlement du règlement ANC n°2014-03 modifié précise :

¹ Cette durée résiduelle s'étend de la date de la mise en service des travaux réalisés à la fin de la durée de détention du droit d'usufruit.

« Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle est constitué de :

- son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction.

Les frais externes afférents à des formations nécessaires à la mise en service de l'immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.

Dans les comptes individuels, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, peuvent sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.

Ces deux options peuvent être exercées indépendamment l'une de l'autre.

- de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue, soit lors de l'acquisition, soit en cours d'utilisation de l'immobilisation pendant une période donnée à des fins autres que de produire des éléments de stocks.

Dans les comptes individuels, ces coûts font l'objet d'un plan d'amortissement propre tant pour la durée que le mode.

Les coûts d'emprunts peuvent être rattachés au coût d'acquisition selon les dispositions prévues à l'article 213-9. »

Les coûts sont attribués au coût de l'immobilisation à compter de la date à laquelle la direction a pris, et justifié sur le plan technique et financier, la décision de l'acquérir ou de la produire pour l'utiliser.

Les coûts attribuables incluent notamment :

- les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- les honoraires de professionnels (architectes, géomètres, experts, évaluateurs, conseils, etc.) ;
- les frais d'actes ;
- les coûts internes (tels que définis au compte 21311) ;
- les intérêts de préfinancement courus jusqu'à la date d'achèvement des immobilisations (coûts d'emprunts pendant la période de construction, art. 213-09 du règlement ANC 2014-03 (PCG) ;
- les révisions de prix ;
- les frais d'appels d'offres et de jury de concours (y compris les indemnités versées aux candidats) ;
- les taxes et participations locales levées du fait de la construction.

Les comptes d'immobilisations sont débités soit directement en cas d'acquisition (sans travaux) auprès de tiers, soit par le crédit du compte 23 « Immobilisations en cours » (en cas de travaux). Le transfert du compte 23 au compte d'immobilisations concerné est opéré à l'achèvement des travaux.

L'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que l'immeuble est réputé achevé « lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. »

En d'autres termes, un immeuble est achevé lorsqu'il est en état d'habitabilité (immeubles d'habitation) ou d'utilisation normale (autres immeubles).

Plusieurs événements peuvent permettre de s'assurer qu'il y a achèvement :

- la fin des travaux, permettant de rendre l'immeuble habitable ;
- le dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux (DAT) ;
- la signature du procès-verbal de réception de l'immeuble ;
- l'utilisation effective des constructions. etc.

C'est le plus significatif de l'état d'habitabilité parmi ces différents événements qui vaut achèvement (à condition que l'événement en cause soit probant, c'est-à-dire non entaché d'erreur ou d'inexactitude), mais en tout état de cause cet événement ne peut être postérieur à la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DACT).

Les coûts des immobilisations sont amortis à compter de la date de mise en service des immeubles. La comptabilisation des sorties des composants est décrite dans les schémas d'écriture du Titre III de l'instruction comptable.

Cas particulier des remises gratuites d'immeubles aux collectivités territoriales :

Les immeubles concernés sont les voiries et réseaux divers ainsi que les locaux communs non destinés à une location ou à une utilisation privative au moment de leur entrée dans le patrimoine de l'organisme.

La remise à titre gratuit de ces immeubles donne lieu, sur le plan juridique, à un acte de cession conclu entre l'organisme de logement social et la collectivité territoriale.

Pour ces immeubles, la valeur nette comptable des voiries et réseaux divers (VRD) inscrite au compte 2138 qui sont remis à titre gratuit aux collectivités locales sera, au moment de la remise, imputée sur le composant « structure » des immeubles auxquels les VRD se rapportent. Le tableau d'amortissement de ce composant sera alors réajusté – sans modification de la durée – pour tenir compte de sa nouvelle valeur brute.

La remise gratuite des locaux communs non destinés à la location ou à une utilisation privative ne donne lieu à aucune écriture dès lors que le coût de production de ces locaux figure aux comptes 2131 « Constructions - Immeubles de rapport ».

Compte 211 Terrains

À ce compte figurent uniquement les terrains affectés à l'activité locative ou destinés à celle-ci, ceux supportant les bâtiments administratifs et les terrains qui constituent une réserve foncière destinée au locatif.

Le compte 211 peut également être subdivisé de la manière suivante pour chaque opération.

- *1-Prix d'achat ou valeur d'apport*
- *2-Frais d'acquisition*

Il s'agit des frais de notaire, des commissions, des impôts et taxes non récupérables (TVA, droits d'enregistrement...).

- *3-Indemnités diverses*

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain.

- *4-Coûts techniques de démolition (cf. titre III – schémas d'écriture)*

Dans le cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démolé, deux cas peuvent se présenter :

- si 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), alors, les coûts de démolition sont

incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli, dans la limite de cette valeur actuelle, et, sont comptabilisés au-delà au compte 657 « Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées » ;

- si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné, les frais de démolition constituent une charge d'exploitation qu'il convient de provisionner, dès la décision de démolition prise, par le débit du compte 6815 « Dotations aux provisions d'exploitation » par le crédit du compte 1527 « Autres provisions pour charges » ;

Dans le cas d'une démolition avec reconstruction sur le site de l'immeuble démoli : les coûts de démolition sont incorporés dans le coût de revient du nouvel immeuble (si le prix de revient global du nouvel immeuble devenait supérieur à sa valeur d'usage ou vénale, il conviendrait de comptabiliser une dotation pour dépréciation).

- *5-Frais divers*

Figurent notamment dans cette subdivision les frais nécessaires pour connaître la qualité du terrain (sondages, forages).

- *6-Participations financières*

Il s'agit notamment de la contribution pouvant être exigée par le vendeur lors de la réalisation d'une ZAC.

- *7-Taxes et redevances diverses (taxe d'aménagement ...)*

Les frais financiers relatifs aux emprunts ayant financé ces acquisitions sont des charges d'exploitation et ne figurent pas à ce compte.

L'ANC a donné des précisions au commentaire infra-règlementaire « Terrains – Changement d'affectation » sous l'article 121-1 du règlement ANC n°2015-04.

« Le terrain est comptabilisé en fonction de la destination finale de l'opération, lorsqu'elle est déterminée lors de l'acquisition.

Les terrains dont la destination finale est indéterminée lors de leur acquisition sont comptabilisés dans des comptes de stocks (terrains à aménager (comptes 31)).

Cependant, un terrain, précédemment destiné à une opération future de construction d'immeubles destinés à être donnés en location (et inscrit à ce titre en compte d'immobilisation corporelle), peut se trouver ultérieurement affecté à une opération de construction d'immeubles en vue de la vente. Cette situation peut se rencontrer notamment dans le cas de la démolition d'un immeuble locatif, suivi de la réutilisation du terrain dans une opération d'accession à la propriété.

Le maintien du terrain en compte d'immobilisations corporelles ne permettrait pas d'enregistrer un résultat de cession correspondant à la réalité économique de l'opération. Dans cette situation, le terrain précédemment enregistré en immobilisations corporelles est réputé mis hors service et réutilisé pour être utilisé dans une opération de production de stocks. Sa valeur nette comptable est transférée dans un compte de stocks, en application de l'article 212-8 du Plan comptable général.

Cette règle ne peut s'appliquer :

- *A la vente de terrains nus ;*
- *A la vente d'un ensemble immobilier locatif. Quel qu'en soit le motif, le résultat de cession d'un immeuble ou une partie d'immeuble initialement destiné à une opération de location est considéré comme la cession d'éléments d'actifs immobilisés. La requalification en comptes de stocks préalablement à la cession n'est pas autorisée. »*

Compte 2111 Terrains nus

Ce compte est débité de la valeur d'entrée des terrains acquis par l'organisme, en attente d'utilisation pour des programmes locatifs. Ces terrains constituent des réserves foncières.

Les terrains nus que l'organisme a prévu de vendre ou d'utiliser pour supporter des opérations d'aménagement ou de promotion, sont comptabilisés au compte 31 « Terrains à aménager ».

Le montant à porter dans le compte 2111 est comme pour toute acquisition d'une immobilisation, le prix d'achat augmenté des frais accessoires nécessaires à la mise en état d'utilisation du bien comme précisé à l'article 213-8 du recueil des normes comptables françaises au 1er janvier 2026) :

« Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle est constitué de :

- son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction.

Les frais externes afférents à des formations nécessaires à la mise en service de l'immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.

Dans les comptes individuels, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition, peuvent sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges. Leur rattachement au coût d'acquisition de l'immobilisation constitue la méthode de référence. Ces deux options peuvent être exercées indépendamment l'une de l'autre.

- de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue, soit lors de l'acquisition, soit en cours d'utilisation de l'immobilisation pendant une période donnée à des fins autres que de produire des éléments de stocks. Dans les comptes individuels, ces coûts font l'objet d'un plan d'amortissement propre tant pour la durée que le mode.

Les coûts d'emprunts peuvent être rattachés au coût d'acquisition selon les dispositions prévues à l'article 213-9. »

Compte 2112 Terrains aménagés

Sont enregistrés dans ce compte, les terrains non construits mais supportant des aménagements particuliers importants : jardins, espaces boisés, campus, terrains de jeux, etc.

Les terrains appartenant à l'organisme de logement social et donnés en location, notamment par baux emphytéotiques, figurent à ce compte.

	OPH	SA	Compte 2113 Terrains loués
--	-----	----	----------------------------

	OPH	SA	Compte 2115 Terrains bâtis
--	-----	----	----------------------------

Ce compte est débité du prix de revient des terrains qui entrent dans le patrimoine construit de l'organisme par le crédit du compte 2312, lors de l'achèvement des immeubles édifiés sur ces terrains.

Ne doit figurer à ce compte que le coût du terrain nu tel que détaillé au compte 211, à l'exclusion du coût de son équipement. Dans le cas d'acquisition de terrains déjà construits, il conviendra de ventiler le coût d'achat entre le coût du terrain et le coût de sa construction inscrit selon les cas aux comptes 2131 ou 2138 pour y être amorti.

Compte 21151 Terrains bâtis des immeubles de rapport

Compte 21155 Terrains bâtis des bâtiments administratifs

Compte 21156 Terrains bâtis - opérations en bail réel solidaire

Comme indiqué dans les commentaires infra-réglementaires (IR1) sous l'article 182-2 du règlement ANC n° 2015-04 modifié, « *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.* » C'est pourquoi le compte 21156 enregistre la part foncière de l'opération réalisée en bail réel solidaire, conformément à l'article 182-1 (cf. titre III – schémas d'écriture).

Compte 212 Agencements et aménagements de terrains

Ce compte enregistre le coût des agencements et aménagements effectués sur les terrains figurant aux comptes 2112 et 2115.

Les immobilisations imputées à ce compte doivent obligatoirement faire l'objet, dès l'achèvement des travaux, d'un amortissement calculé sur leur durée d'utilisation.

Compte 2126 Agencements et aménagements de terrains – Opérations en bail réel solidaire

Compte 2128 Agencements et aménagements de terrains – Autres opérations

Compte 213 Constructions

Compte 2131 Bâtiments

Compte 21311 Immeubles de rapport

À ce compte sont inscrits les immeubles appartenant à l'organisme de logement social et destinés à la location.

- **Comptabilisation des immeubles par composants**

Un composant est un élément d'une immobilisation qui a une utilisation différente ou qui procure des avantages économiques selon un rythme différent de celui de l'immobilisation dans son ensemble (PCG art. 214-9).

Ces caractéristiques nécessitent l'utilisation soit d'un taux, soit d'un mode d'amortissement propre (ne correspondant pas à celui retenu, d'un point de vue général, pour l'immobilisation). Ainsi, peuvent avoir des durées

d'utilisation différentes un immeuble et sa toiture ou ses ascenseurs, un avion et ses moteurs ou ses sièges, un four et son revêtement intérieur.

Le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (article 214-9) mentionne que : « *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'entreprise selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissements propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements* ».

Le coût des immeubles neufs ou réhabilités est amorti par composant à compter de la date de mise en service de l'immeuble.

Le compte 21311 est ventilé entre les composants déterminés par l'organisme, selon une décomposition décidée par le l'organe délibérant.

Les méthodes de décomposition pour les immeubles de logement social sont précisées par le commentaire infra réglementaire « IR3 Comptabilisation par composants » figurant sous l'article 121-2 du règlement ANC 2015-04.

Cet avis mentionne :

« *Les opérations nouvelles peuvent être décomposées :*

- *soit selon le coût réel historique fondé sur les factures des marchés de travaux ;*
- *soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB².*

Les modalités d'application concernant la décomposition initiale des immeubles appartenant aux organismes de logement social en composants, leur durée d'utilisation et les pourcentages de ventilation sont mentionnés en Annexe 2 du règlement dans le recueil du PCG] ».

Les composants constitués selon la ventilation « CSTB » sont les suivants et peuvent être ou non suivis comptablement. Un suivi a minima sur le logiciel auxiliaire de gestion des actifs immobilisés est obligatoire :

- Structure (Compte 2131101)
- Menuiseries extérieures (Compte 2131102)
- Chauffage collectif (Compte 2131103)
- Chauffage individuel (Compte 2131104)
- Étanchéité (Compte 2131105)
- Ravalement avec amélioration (Compte 2131106) (ce composant est isolé dès la mise en service de l'immeuble pour le coût estimé du ravalement futur)

L'annexe 2 au règlement ANC 2015-04 dans le recueil des normes comptables des entreprises industrielles et commerciales prévoit la décomposition suivante :

Composants	Durée d'amortissement +/- 20 %	Répartition des composants	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure (et ouvrages assimilés)	50 ans	88,7 %	90,3 %

Menuiseries extérieures	25 ans	5,4 %	3,3 %
Chauffage collectif ou Chauffage individuel	25 ans		3,2 %
	15 ans	3,2 %	3,2 %
Étanchéité	15 ans		1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,7 %	2,1 %

Les pourcentages relatifs au chauffage ne s'additionnent pas et dépendent du mode de chauffage utilisé dans l'immeuble.

- 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 « Étanchéité » n'est pas retenu (bâtiment avec couverture), le pourcentage correspondant est ajouté au composant de la structure et ouvrages assimilés.

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 » ;
- « Électricité » (Compte 2131107) : cet élément 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 ;
- « Plomberie/Sanitaire » (Compte 2131108) : ce composant inclut les éléments d'une durée de vie inférieure à 50 ans ;
- « Ascenseurs » (Compte 2131109).

Composants	Durée d'amortissement +/- 20 %	Répartition des composants	
		Logement individuel	Logement collectif
Electricité	25 ans	4,2 %	5,2 %
Plomberie / Sanitaire	25 ans	3,7 %	4,6 %
Ascenseurs	15 ans		2,8 %

L'organisme peut prévoir à l'origine ou ultérieurement la création de composants supplémentaires, s'ils répondent aux conditions de comptabilisation d'un actif (commentaires infra-réglementaires du règlement n° 2015-04 de l'autorité des normes comptables : « 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 »

Ainsi, s'agissant de nouveaux équipements fixes (immeubles par destination) ou de nouveaux aménagements qui ne sont pas répertoriés parmi les composants initiaux, pourront être créés :

- un composant « Équipements de sécurité » (Compte 2131110) (ex. : les rampes pour personnes à mobilité réduite, les garde-corps) ;
- un composant « Aménagements extérieurs » (Compte 2131111) (ex. : aires de jeux, résidentialisation, voiries en extérieurs, containers enterrés) ;
- un composant « Aménagements intérieurs sur équipements communs » (Compte 2131112) quand sont remplacés, sur un immeuble ou un groupe d'immeubles, des éléments qui ne peuvent pas être rattachés à des composants identifiés et qui ne relèvent pas des travaux de gros entretien ;
- un composant « Autres composants » (Compte 2131118) pour les dépenses ne pouvant être imputées sur les comptes précédents (ex. : les panneaux photovoltaïques...).

La décomposition sur factures d'origine ou afférentes au dernier remplacement peut aussi être pratiquée. Elle peut être établie par immeuble ou par groupe d'immeubles.

Il est rappelé que, quel que soit le mode de décomposition choisi, les principes comptables d'homogénéité et de permanence des méthodes doivent être respectés.

- **Traitement des réhabilitations (lots globaux de travaux)**

Les commentaires infra-réglementaires du règlement 2015-04 de l'ANC exposent au 4-3° qu'« à l'exception des travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie et qui viennent en augmentation du coût de la structure et des composants de l'immeuble, les autres travaux de réhabilitation effectués postérieurement à la date d'acquisition ou à la première application de la méthode par composants sont analysés de la manière suivante :

- *Les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.*
- *S'il apparaît que les travaux engagés conduisent à des remplacements d'éléments qui n'avaient pas été identifiés à l'origine, et si les conditions de comptabilisation (de ce nouvel élément d'actif) sont réunies, un nouveau composant est créé. La constatation de ces nouveaux composants a pour corollaire la sortie d'un pourcentage correspondant de la valeur nette comptable de la structure « remplacée ». Celle-ci est calculée, soit sur les bases 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. »

- **Coûts internes de production**

Ces coûts font partie des « coûts directement attribuables », (voir commentaire général du compte 21), notion qui « couvre tous les coûts engagés pendant la période d'acquisition ou de production qui court à compter de la date à laquelle l'organe délibérant a pris la décision ferme de réaliser l'immobilisation jusqu'à ce qu'elle fonctionne selon l'utilisation prévue ».

Les coûts internes comprennent notamment, tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même) ainsi que les frais de direction d'investissement. Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

Les frais de recherche et d'administration générale ne peuvent être pris en compte pour le calcul des coûts internes.

Pour ce qui concerne les frais de personnel, il est rappelé qu'il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachées directement à un programme déterminé.

- **Honoraires**

Les honoraires de maîtrise d'œuvre ainsi que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et de conduite d'opération, sont incorporés lorsque ces opérations sont sous-traitées à des tiers en totalité ou en partie.

Les honoraires sont incorporés au coût de structure quand l'immeuble est inscrit au compte 21311. Si leur montant est significatif et identifiable, il est rattaché au composant concerné.

- **Révisions de prix sur marchés**

Les révisions de prix sont incorporées au coût du composant « structure » quand l'immeuble est inscrit au compte 21311. Si leur montant est significatif et identifiable, il est rattaché au composant concerné.

- **Frais divers**

Il ne peut s'agir que de frais directement attribuables (voir commentaire du compte 21). Ces coûts sont incorporés au coût du composant « structure » quand l'immeuble est inscrit au compte 21311. S'ils sont significatifs et identifiables, ils sont rattachés au composant concerné.

Le compte 21311 est débité, directement si les immeubles sont achetés à des tiers, ou par le crédit du compte 231311 si les travaux sont réalisés par l'organisme. Dans ce cas, le virement du compte 231311 au compte 21311 doit se faire dès l'achèvement des immeubles et ce compte enregistre le coût de production de l'immobilisation tel qu'il est défini ci-dessus (voir commentaire compte 21).

Compte 21315 Bâtiments administratifs

Ce compte peut être subdivisé, en tant que de besoin, selon les mêmes composants que le compte 21311 « Immeubles de rapport ». Cette subdivision est obligatoire dans le logiciel auxiliaire de gestion des actifs immobilisés afin notamment de procéder à l'amortissement de l'actif par composant. Une telle ventilation en comptabilité est en revanche subsidiaire.

Cependant, pour ces bâtiments, qui ne sont pas des immeubles de logement locatif social, la grille de répartition proposée par le CSTB (cf. 23111) n'est pas toujours adaptée.

Le choix, l'importance relative et la fréquence de renouvellement des composants retenus, seront validés par l'organe délibérant de l'organisme qui retiendra, la ventilation appropriée à l'immeuble considéré.

Ce compte est débité du coût des composants des bâtiments construits, acquis ou reçus en don pour être utilisés par les services de l'organisme (agences, bureaux, ateliers, magasins).

Compte 2134 Travaux d'amélioration

Ce compte ne peut plus être débité. Le traitement des dépenses de réhabilitation non affectées a été précisé par les commentaires infra-réglementaires du règlement n° 2015-04 de l'ANC :

« 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.

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. »

Compte 2135 Installations générales, agencements et aménagements des constructions

Ce compte ne peut plus être débité à compter de la mise en application de la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Ce compte était utilisé pour enregistrer les aménagements intérieurs des bâtiments appartenant à l'organisme et affectés à son fonctionnement (bureaux, ateliers ou les magasins).

Compte 2138 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure

Ce compte est utilisé pour enregistrer les dépenses de VRD propriétés de l'organisme et non directement rattachées à un immeuble de rapport.

Il convient de n'utiliser ce compte que pour enregistrer les travaux relatifs à des VRD présentant un caractère spécifique et appartenant à l'organisme. Il a la charge de leur entretien et l'obligation de les renouveler au terme d'un délai plus court que celui des constructions. En conséquence, les travaux imputés à ce compte doivent faire l'objet, dès leur achèvement, d'un amortissement calculé sur leur durée d'utilisation.

Compte 214 Constructions sur sol d'autrui

Il s'agit des constructions et travaux réalisés sur des terrains ou immeubles faisant l'objet d'un bail (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation).

Compte 2141 Bâtiments sur sols d'autrui

Compte 21411 Immeubles de rapport

La ventilation par composants est établie autant que de besoin de la même façon que pour le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

Compte 21415 Bâtiments administratifs

Ce compte est subdivisé en composants, en fonction des besoins, selon les mêmes composants que le compte 21315.

Compte 2144 Travaux d'amélioration

Ce compte, en voie d'extinction, ne peut plus être débité à compter de la mise en application de la méthode de comptabilisation des actifs par composants (voir les commentaires du compte 2134).

Compte 2145 Installations générales, agencements et aménagements des constructions

Ce compte, en voie d'extinction, ne peut plus être débité à compter de la mise en application de la méthode de comptabilisation des actifs par composants (Idem 2135).

Compte 2148 Voiries et réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure

Compte 215 Installations techniques, matériel et outillage

Seuls les éléments destinés à servir de façon durable à l'activité de l'organisme et qui ne se consomment pas par le premier usage doivent être immobilisés à ce compte.

Compte 2151 Installations complexes

Compte 2154 Matériel et outillage

Compte 218 Autres immobilisations corporelles

Comme pour le compte 215, ne sont à enregistrer sous ces comptes que les éléments destinés à servir de façon durable à l'activité de la société, et qui ne se consomment pas au premier usage.

Compte 2181 Installations générales, agencements, aménagements divers

Compte 2182 Matériel de transport

Compte 2183 Matériel de bureau et matériel informatique

Compte 2184 Mobilier

Compte 2187 Mali de fusion sur actifs corporels

Ce compte enregistre la quote-part du mali technique constatée lors d'une opération de fusions et opérations assimilées et affectée aux éléments d'actifs corporels.

Dans le cadre des opérations de fusions et opérations assimilées entre organismes de logement social, le patrimoine apporté par la société absorbée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et passifs.

Les valeurs comptables individuelles des actifs et passifs apportés correspondent aux valeurs de chaque actif et passif figurant dans les comptes de l'entité absorbée ou apporteuse à la date d'effet de l'opération.

En cas d'écart négatif entre la valeur globale de l'apport et la somme des actifs et passifs inscrits dans le traité d'apport, il fait l'objet d'une mention dans le traité d'apport (constatation d'un « badwill ») et est comptabilisé dans un sous-compte de la prime de fusion lors de la réalisation de l'opération.

Le mali de fusion représente l'écart négatif entre l'actif net reçu par l'entité absorbante et la valeur comptable de cette participation.

Le mali de fusion peut, le cas échéant, être décomposé en deux éléments :

- *Le mali technique proprement dit.*

Il correspond, à hauteur de la participation antérieurement détenue, aux plus-values latentes sur éléments d'actif comptabilisés ou non dans les comptes de l'absorbée, déduction faite des passifs non comptabilisés dans les comptes de l'entité absorbée en l'absence d'obligation comptable.

Cette composante est généralement constatée pour les fusions ou les opérations de transmission universelle de patrimoine évaluées à la valeur comptable, lorsque la valeur nette des titres de l'entité absorbée figurant à l'actif de l'entité absorbante est supérieure à l'actif net comptable apporté.

Lorsqu'une opération a conduit à la constatation d'un mali, l'OLS doit affecter comptablement le mali et mentionner en annexe comptable les éléments significatifs sur lequel il a été affecté ainsi que les modalités d'amortissement, de dépréciation et sortie définitive du mali.

En l'état, le mali technique peut être affecté, partiellement ou intégralement, en cas de rattachement à :

- Des actifs incorporels en "compte 2081 : Mali de fusion sur actifs incorporels" ;
- Des actifs corporels en "compte 2187 : Mali de fusion sur actifs corporels" ;
- Des actifs financiers en "compte 278 : Mali de fusion sur actifs financiers" ;
- Des actifs incorporels en "compte 4781 : Mali de fusion sur actif circulant."

L'OLS absorbante ou bénéficiaire des apports doit mentionner l'impact de l'opération sur les principaux postes du bilan et du compte de résultat dans l'annexe de ses comptes annuels.

A chaque clôture, l'OLS doit mentionner, dans l'annexe littéraire aux comptes annuels, le suivi du mali affecté aux actifs en détaillant par actif la valeur brute, et le cas échéant les amortissements, les dotations et reprises d'amortissement et de dépréciations.

- *Au-delà du mali technique, l'éventuelle dépréciation ou l'éventuel complément de dépréciation de la participation détenue dans l'entité absorbée, nécessaire au moment de la fusion.*

Cette dépréciation ou ce complément doivent être comptabilisés dans le résultat financier de l'entité absorbante de l'exercice au cours duquel l'opération est réalisée

Compte 2188 Immobilisations corporelles diverses

COMPTE 22 IMMOBILISATIONS MISES EN CONCESSION, EN LOCATION-VENTE, RECUES EN AFFECTATION OU MISES EN LOCATION-ATTRIBUTION

Compte 220 Immobilisations incorporelles mises en concession

Compte 2201 Immobilisations incorporelles mises en concession par le concédant

Compte 2202 Immobilisations incorporelles mises en concession par le concessionnaire

Compte 221 Immobilisations corporelles mises en concession par le concédant

Compte 2211 Terrains

Compte 22111 Terrains nus

Compte 22112 Terrains aménagés

Compte 22113 Sous-sols et sursols

Compte 22115 Terrains bâtis

Compte 2212 Agencements et aménagements de terrains

Compte 2213 Constructions

Compte 22131 Bâtiments

Compte 22135 Installations, agencements, aménagements des bâtiments

Compte 22138 Ouvrages d'infrastructure (voies de terre, voies de fer, barrages).

Compte 2214 Constructions sur sol d'autrui

Compte 2215 Installations techniques, matériel et outillage industriels

Compte 22151 Installations complexes spécialisées

Compte 22153 Installations à caractère spécifique

Compte 22154 Matériel industriel

Compte 22155 Outillage industriel

Compte 22157 Agencements et aménagements du matériel et outillage industriel

Compte 2218 Autres immobilisations corporelles

Compte 22181 Agencements, installations diverses

Compte 22182 Matériel de transport

Compte 22183 Matériel de bureau et informatique

Compte 22184 Mobilier

Compte 22188 Divers

Compte 223 Immobilisations en cours mises en concession

Compte 2231 Immobilisations en cours mises en concession par le concédant

Compte 22311 Immobilisations corporelles en cours

Compte 22318 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles

Compte 2235 Immobilisations en cours mises en concession par le concessionnaire

Compte 22351 Immobilisations corporelles en cours

Compte 22358 Avances et acomptes versés sur commande d'immobilisations corporelles

Compte 225 Immobilisations corporelles mises en concession par le concessionnaire

Compte 2251 Terrains

Compte 22511 Terrains nus

Compte 22512 Terrains aménagés

Compte 22513 Sous-sols et sursols

Compte 22515 Terrains bâtis

Compte 2252 Agencements et aménagements de terrains

Compte 2253 Constructions

Compte 22531 Bâtiments

Compte 22535 Installations, agencements, aménagements des bâtiments

Compte 22538 Ouvrages d'infrastructure (voies de terre, voies de fer, barrages).

Compte 2254 Constructions sur sol d'autrui

Compte 2255 Installations techniques, matériel et outillage industriels

Compte 22551 Installations complexes spécialisées

Compte 22553 Installations à caractère spécifique

Compte 22554 Matériel industriel

Compte 22555 Outillage industriel

Compte 22557 Agencements et aménagements du matériel et outillage industriel

Compte 2258 Autres immobilisations corporelles

Compte 22581 Agencements, installations diverses

Compte 22582 Matériel de transport

Compte 22583 Matériel de bureau et informatique

Compte 22584 Mobilier

Compte 22585 Cheptel, chiens de garde

Compte 22588 Divers

Compte 226 Immeubles en location-vente

Compte 227 Immeubles reçus en affectation

Compte 2271 Immeubles reçus en affectation

Compte 2272 Travaux sur immeubles reçus en affectation

Compte 228 Immeubles en location-attribution

Compte 2281 Immeubles

Compte 2282 Travaux sur immeubles reçus en affectation

Compte 229 Droits du concédant, des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants

Compte 2291 Apports du concédant à titre gratuit

Compte 2292 Droits du concédant exigibles en espèces

Compte 2295 Mises en concession par le concessionnaire

Compte 2296 Droits des locataires acquéreurs

Compte 2297 Droits des affectants

Compte 2298 Droits des locataires attributaires

COMPTE 23 IMMOBILISATIONS EN COURS, AVANCES ET ACOMPTE

Ce compte a pour objet de faire apparaître la valeur des immobilisations non terminées à la fin de chaque exercice. Il ne doit pas être utilisé pour les constructions qui sont, dès l'origine, destinées à la vente, celles-ci sont comptabilisées en classe 3. Ceci vaut tant pour les opérations d'accession que pour les locaux d'activité et commerces accessoires à des programmes locatifs destinés à la vente.

La valeur d'entrée des éléments immobilisés à l'actif est celle définie au compte 21 « Immobilisations » en fonction des différents modes d'entrée à l'actif (production, acquisition, apports, etc....) et des différentes catégories d'immobilisations (terrains, immeubles locatifs, autres).

Compte 231 Immobilisations corporelles en cours

Ce compte enregistre à son débit :

- les dépenses facturées par des tiers, par le crédit du compte de la classe 4 concerné ;
- le coût ou la part du coût réel de production, des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme par le crédit du compte 722 « Production immobilisée – Immobilisations corporelles ».

Il est crédité, lors de l'achèvement des travaux, par le débit du compte 21 concerné.

Pour l'arrêté du bilan, ce compte doit enregistrer la totalité des travaux effectués au 31 décembre. Ainsi, les factures concernant des travaux effectués durant l'exercice et non parvenues à la clôture seront enregistrées au crédit du compte 4084 « Fournisseurs d'immobilisations - Factures non parvenues » par le débit du compte 23 concerné.

Dans le cadre de la livraison à soi-même (LASM), la TVA à régulariser sera par ailleurs enregistrée au débit du compte 23 par le crédit du compte 445881 « Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours » (voir le commentaire de ce compte).

Compte 2312 Terrains

Ce compte est débité, soit directement lors de l'acquisition, soit par le crédit du compte 2111 ou du compte 31 lors de l'établissement de l'ordre de service pour le lancement des constructions.

Il est crédité par le débit du compte 2115 « Terrains bâtis » à l'achèvement des travaux.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'acquisition incluant les frais y afférents (voir commentaires du compte 211).

Compte 2313 Constructions sur sol propre en cours

Ce compte est débité du montant des dépenses de construction des immeubles sur sol propre, ainsi que des aménagements, agencements, installations et frais annexes correspondants, jusqu'à l'achèvement de ces immobilisations.

La comptabilisation des coûts de construction est effectuée au fur et à mesure de la réalisation du chantier.

Les différents comptes sont débités au fur et à mesure de la réception des mémoires et situations de travaux. Ils doivent tenir compte des situations en instance de paiement même s'il y a litige. Les avances et acomptes sont comptabilisés au compte 238.

Le compte 2313 est crédité, dès l'achèvement des immeubles par le débit, suivant l'affectation donnée aux constructions, du compte 213 concerné.

Lors de l'abandon éventuel de projets, les subdivisions du compte 231 sont créditées par le débit du compte 65888, au cours de l'exercice durant lequel la décision d'abandon du projet a été prise.

Le compte 2313 pourra être ventilé comme le compte 213.

La numérotation doit permettre d'effectuer un suivi par programme.

Compte 23131 Constructions neuves et acquisition-amélioration en cours

Cette subdivision du compte 2313 « Constructions en cours » enregistre à son débit les immobilisations en cours de production sur sol propre relatives aux opérations de développement : constructions neuves, acquisitions, acquisitions-améliorations...

La subdivision de ce compte permet de différencier la nature des constructions nouvellement acquises ou en cours de production : immeubles de rapport, bâtiments administratifs, autres ensembles immobiliers...

Compte 231311 Immeubles de rapport en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants de l'immeuble neuf produit sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231311 « Immeubles de rapport en cours ».

C'est alors à la date d'achèvement des travaux, c'est-à-dire au moment du transfert des travaux du compte 231311 vers les subdivisions du compte 21311, que s'effectue la répartition entre les différents composants.

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4047 « Fournisseurs d'immobilisations, Retenues de garantie ».

Les frais financiers ne peuvent être inclus dans le prix de revient des constructions que pour les seuls intérêts se rapportant aux capitaux empruntés pour le préfinancement de l'opération, et calculés dans la limite de la période de construction.

En aucun cas, des intérêts sur avances prélevées sur la trésorerie propre de l'organisme ne peuvent être imputés au prix de revient.

Pour l'incorporation des coûts internes de production et divers coûts attribuables directement à la construction, il convient de se reporter aux commentaires des comptes 21 et 21311. Ces coûts sont évalués à partir de la comptabilité analytique.

Compte 231315 Bâtiments administratifs en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants de l'immeuble neuf produit sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21315.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231315 « Bâtiments administratifs en cours ».

Compte 23132 Additions et remplacements de composants en cours

Cette subdivision du compte 2313 « Constructions en cours » enregistre à son débit les immobilisations en cours de production sur sol propre relatives aux travaux immobilisés.

Il s'agit des travaux réalisés au titre de remplacement de composants ou de création de composants sur du patrimoine déjà existant.

La subdivision de ce compte permet de différencier la nature des travaux immobilisés en cours de production : immeubles de rapport, bâtiments administratifs, autres ensembles immobiliers...

Compte 231321 Immeubles de rapport en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des travaux immobilisés (Remplacement de composants existants ou ajouts de composants) sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231321 « Immeubles de rapport en cours ».

C'est alors à la date d'achèvement des travaux, c'est-à-dire au moment du transfert des travaux du compte 231321 vers les subdivisions du compte 21311, que s'effectue la répartition entre les différents composants.

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4047 « Fournisseurs d'immobilisations, retenues de garantie ».

Les frais financiers ne peuvent être inclus dans le prix de revient des constructions que pour les seuls intérêts se rapportant aux capitaux empruntés pour le préfinancement de l'opération, et calculés dans la limite de la période de construction.

En aucun cas, des intérêts sur avances prélevées sur la trésorerie propre de l'organisme ne peuvent être imputés au prix de revient.

Pour l'incorporation des coûts internes de production et divers coûts attribuables directement à la construction, il convient de se reporter aux commentaires des comptes 21 et 21311. Ces coûts sont évalués à partir de la comptabilité analytique.

Compte 231325 Bâtiments administratifs en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des travaux immobilisés (Remplacement de composants existants ou ajouts de composants) sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231325 « Bâtiments administratifs en cours ».

Compte 23138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

Le compte 23138 est débité des travaux de VRD facturés. Il peut être majoré éventuellement de la part « équipement » de la charge foncière payée.

Il est crédité lors de leur achèvement par le débit du compte 212 ou du compte 2138.

Compte 2314 Construction sur sol d'autrui en cours

Ce compte est débité du montant des dépenses de construction des immeubles sur sol d'autrui, ainsi que des aménagements, agencements, installations et frais annexes correspondants, jusqu'à l'achèvement de ces immobilisations.

La comptabilisation des coûts de construction est effectuée au fur et à mesure de la réalisation du chantier.

Les différents comptes sont débités au fur et à mesure de la réception des mémoires et situations de travaux. Ils doivent tenir compte des situations en instance de paiement même s'il y a litige. Les avances et acomptes sont comptabilisés au compte 238.

Le compte 2314 est crédité, dès l'achèvement des immeubles par le débit, suivant l'affectation donnée aux constructions, du compte et sous-comptes 214 concernés.

Lors de l'abandon éventuel de projets, les subdivisions du compte 231 sont créditées par le débit du compte 65888 « Pénalités et autres charges - Autres », au cours de l'exercice durant lequel la décision d'abandon du projet a été prise.

Le compte 2314 pourra être ventilé comme le compte 214.

La numérotation doit permettre d'effectuer un suivi par programme.

Compte 23141 Constructions neuves et acquisition-amélioration en cours

Cette subdivision du compte 2314 « Construction sur sol d'autrui en cours » enregistre à son débit les immobilisations en cours de production sur sol d'autrui relatives aux opérations de développement : constructions neuves, acquisitions, acquisitions-améliorations...

La subdivision de ce compte permet de différencier la nature des constructions nouvellement acquises ou en cours de production : immeubles de rapport, bâtiments administratifs, etc.

Compte 231411 Immeubles de rapport en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants de l'immeuble neuf produit sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21411.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période

de construction, sont à imputer au compte 231411 « Immeubles de rapport en cours ». Lors de la mise en service, le montant total des travaux, imputés au compte 231411, sera réparti entre les différents composants, dans les subdivisions du compte 21411 « Immeubles de rapport ».

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4047 « Fournisseurs d'immobilisations – Retenues de garanties et autres ».

Les frais financiers ne peuvent être inclus dans le coût à l'actif des constructions que pour les seuls intérêts se rapportant aux capitaux empruntés pour le préfinancement de l'opération, et calculés dans la limite de la période de construction. En aucun cas les intérêts calculés sur une avance de trésorerie propre de l'organisme ne peuvent être imputés au coût de production des constructions.

Pour l'incorporation des coûts internes de production et divers coûts attribuables directement à la construction, il convient de se rapporter aux commentaires des comptes 21 et 21311.

Compte 231415 Bâtiments administratifs en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants de l'immeuble neuf produit sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21415.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231415 « Bâtiments administratifs en cours ».

Compte 23142 Additions et remplacements de composants en cours

Cette subdivision du compte 2314 « Construction sur sol d'autrui en cours » enregistre à son débit les immobilisations en cours de production sur sol d'autrui relatives aux travaux immobilisés.

Il s'agit des travaux réalisés au titre de remplacement de composants ou de création de composants sur du patrimoine déjà existant.

La subdivision de ce compte permet de différencier la nature des travaux immobilisés en cours de production : immeubles de rapport, bâtiments administratifs, autres ensembles immobiliers...

Compte 231421 Immeubles de rapport en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des travaux immobilisés (Remplacement de composants existants ou ajouts de composants) sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21411.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231421 « Immeubles de rapport en cours ». Lors de la mise en service, le montant total des travaux, imputés au compte 231421, sera réparti entre les différents composants, dans les subdivisions du compte 21411 « Immeubles de rapport ».

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4047 « Fournisseurs d'immobilisations, retenues de garantie ».

Les frais financiers ne peuvent être inclus dans le prix de revient des constructions que pour les seuls intérêts se rapportant aux capitaux empruntés pour le préfinancement de l'opération, et calculés dans la limite de la période de construction.

En aucun cas, des intérêts sur avances prélevées sur la trésorerie propre de l'organisme ne peuvent être imputés au prix de revient.

Pour l'incorporation des coûts internes de production et divers coûts attribuables directement à la construction, il convient de se reporter aux commentaires des comptes 21 et 21311. Ces coûts sont évalués à partir de la comptabilité analytique.

Compte 231425 Bâtiments administratifs en cours

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des travaux immobilisés (Remplacement de composants existants ou ajouts de composants) sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21415.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer au compte 231425 « Bâtiments administratifs en cours ».

Compte 23148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure

Le compte 23148 est débité des travaux de VRD facturés. Il peut être majoré éventuellement de la part « équipement » de la charge foncière payée.

Il est crédité lors de leur achèvement par le débit du compte 212 ou du compte 2148.

Compte 2318 Autres immobilisations corporelles en cours

Ce compte est utilisé dans les éventuels cas non couverts par l'existence des autres comptes commentés.

Compte 232 Immobilisations incorporelles en cours

Lors de la création d'une solution informatique par l'organisme, le compte 232 est débité par le crédit du compte 721 « Immobilisations incorporelles » pour le montant de l'encours de production. À l'achèvement du développement de la solution informatique, le compte 205 (voir son commentaire) est débité par le crédit du compte 232.

Compte 235 Part investissement PPP

Le compte 235 enregistre, dans le cadre des contrats de partenariat public/privé (PPP), la part de la redevance versée par l'OLS relative au coût de l'investissement réalisé par le partenaire privé.

Les contrats de partenariat public/privés (PPP) :

Les OLS peuvent conclure des contrats de partenariat public/privé (PPP). Dans le cadre de ces contrats, l'organisme verse à son cocontractant une redevance composée de trois parts, chacune de ces parts étant déterminée et chiffrée dans le contrat, ainsi que sur les factures émises par ce dernier :

- une part relative au coût de l'investissement réalisé, qui s'impute au compte 235 « Part investissement PPP ». Cette part peut comprendre les frais financiers immobilisables, c'est-à-dire intervenant avant la mise en service ;
- une part relative aux frais d'exploitation mis en œuvre, qui s'impute au compte 6285 « Redevances » ;
- une part relative au coût de financement, qui s'impute au compte 66118 « Autres destinations ». Cette part correspond aux charges financières souscrites par le partenaire privé que ce dernier répercute à l'OLS en application des dispositions du contrat.

À la mise en service de l'immobilisation, objet du contrat de PPP, le bien est intégré au compte 21 approprié pour sa valeur totale qui correspond au coût d'entrée chez le partenaire privé.

Deux cas de figure sont possibles :

- la part « investissement » du bien a été payée dans son intégralité au co-contractant privé (cette situation serait la moins fréquente). La mise en service du bien s'effectue en débitant le compte 21 approprié par le crédit du compte 235 « Part investissement PPP » pour la valeur totale du bien.
- une partie de la part « investissement » reste à payer :

La mise en service du bien s'effectue en débitant le compte 21 approprié par le crédit du :

- Compte 235 « Part investissement PPP » pour la part déjà payée au partenaire privé ;
- Compte 1684 « Dettes PPP » pour la part de l'immobilisation restant à payer. Cette écriture permet de constater une dette à l'égard du partenaire privé qui sera apurée au gré des versements ultérieurs réalisés par l'OLS ;
- Compte 13, en cas de financement partiel du bien par une subvention d'investissement.

L'amortissement du bien débute à sa mise en service, pour autant que cet amortissement soit nécessaire.

Compte 237 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles

Voir les commentaires du compte 238

Compte 238 Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles

Des avances sur immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être enregistrées au débit du compte 237 ou du compte 238. Elles demeurent à ces comptes jusqu'à justification de leur utilisation. Les comptes 237 et 238 sont alors crédités par le débit des comptes 231 et 232.

En cours d'exercice, le compte 4091 « Fournisseurs-Avances et acomptes versés sur commandes » peut être utilisé, mais la part correspondant à des immobilisations doit être virée obligatoirement, en fin d'exercice, aux comptes 237 et 238.

Il est rappelé que les avances faites aux entreprises sont imputables sur les situations de travaux, dans les conditions fixées aux marchés, lorsqu'est atteint un certain pourcentage d'avancement des travaux. Le compte 404 qui enregistre les sommes dues aux entreprises est alors débité par le crédit du compte 238.

COMPTE 26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Les comptes 26 sont débités du montant des titres et participations souscrits par l'organisme, à leur valeur d'apport ou au prix d'acquisition hors frais d'acquisition, lorsque l'organisme détient au moins 10 % du capital de la société dans laquelle est prise la participation, ou lorsque la détention durable est estimée utile à l'activité de l'entité.

Lors de la cession, il convient de créditer ce compte par le débit du compte 667 « Charges sur cession d'éléments financiers ». Le prix de cession est enregistré au crédit du compte 767 « Produits sur cession d'éléments financiers » par le débit compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisation » ou du compte financier concerné.

L'existence de ce compte ne préjuge pas de la compétence des organismes à prendre des participations non prévues par la réglementation.

Compte 261 Titres de participation

Compte 2611 Actions

Ce compte enregistre les participations (actions ou parts sociales) égales ou supérieures à 10 % du capital, ou détenues de manière durable.

Compte 26111 Actions de sociétés HLM

Doivent être inscrits ici les titres de participation relatifs aux :

- Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- Sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- Sociétés de coordination ;
- Sociétés de vente HLM.

Compte 26112 Actions de SEM

Compte 2612 Parts de sociétés civiles immobilières

Le compte 2612 est utilisé pour les sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation ou la vente d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation (dont les sociétés civiles de construction vente (SCCV)), mentionnées par le CCH.

Compte 2618 Autres titres

Ce compte enregistre notamment des parts ou des actions souscrites dans :

- des sociétés d'habitat participatif ;
- des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ;
- des organismes de foncier solidaire définis à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

Compte 266 Autres formes de participations

Sont enregistrées à ce compte les autres formes de participations prévues par la réglementation HLM.

Pour les SEM agréées logement social, le compte 266 est débité par le crédit du compte 458 « Associés – Opérations faites en commun ou en GIE », des droits que l'entité coparticipante non-gérante détient sur les biens acquis ou créés par le gérant de la société en participation.

Le compte 266 est crédité par le débit du compte 458 lors de la consommation des biens immobilisés.

Les intérêts courus à la fin de l'exercice sont inscrits dans des subdivisions du compte 267.

Compte 267 Créances rattachées à des participations

Ce compte regroupe les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entités dans lesquelles le prêteur détient une participation.

Compte 2671 Créances rattachées à des participations - groupe

Ce compte enregistre les avances en compte courant mises en place par un organisme de logement social au profit de sociétés d'HLM dont il détient au moins 5% du capital, ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du CCH membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui, dans les conditions fixées par l'article L.423-15 du CCH.

Compte 2674 Créances rattachées à des participations - hors groupe

Ce compte a le même usage que le compte 2671, mais il est utilisé lorsque l'avance visée à l'article L 423-15 du CCH est consentie à une entité hors groupe au sens de l'article L.423-1-1.

Compte 2675 Versements représentatifs d'apports non capitalisés – appel de fonds

Il s'agit du cas où la détention d'une partie du capital d'une société entraîne, pour le souscripteur, des versements obligatoires de fonds supplémentaires qui ne sont pas inscrits au capital de cette société (apports à des sociétés civiles immobilières, sauf les avances en compte courant).

Compte 2676 Avances consolidables

Compte 2677 Autres créances rattachées à des participations

Compte 2678 Intérêts courus

Les intérêts courus non échus à recevoir sur les avances et prêts sont enregistrés au débit du compte 2678 « Intérêts courus » en contrepartie des comptes 7613 « Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs » concernés.

Compte 269 Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés

Ce compte est crédité du montant des versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés par le débit du compte 261 « Titres de participations ». Il est débité in fine par un compte de trésorerie lors du versement des fonds.

COMPTE 27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les comptes 271 et 272 retracent les titres de participations autres que ceux utilisés au compte 261.

Compte 271 Titres immobilisés autres que les titres immobilisés de l'activité de portefeuille (droit de propriété)

Figurent à ce compte, les actions détenues dans d'autres organismes de logement social selon la réglementation en vigueur.

Compte 272 Titres immobilisés (droit de créance)

Ce compte enregistre les obligations ou bons souscrits ou acquis selon la réglementation en vigueur ainsi que les titres participatifs souscrits par l'organisme.

Compte 273 Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Compte 274 Prêts

Compte 2741 Prêts participatifs

Ce compte enregistre les prêts participatifs mis en place par les organismes de logement social dans les conditions fixées par l'article L.423-16 du code de la construction et de l'habitation.

« Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir sur ses ressources disponibles à long terme des prêts participatifs visés aux articles L. 313-13 à L. 313-16 et de prêts en application du 6 bis de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, à une ou plusieurs sociétés d'habitations à loyer modéré avec lesquelles il a, directement ou indirectement, des liens de capital lui donnant un pouvoir de contrôle effectif sur cette ou ces sociétés au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du présent code membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui »

Compte 2743 Prêts au personnel

Des prêts peuvent être accordés au personnel dans les cas prévus par le code monétaire et financier.

Compte 2748 Autres prêts

Compte 275 Dépôts et cautionnements versés

Les sommes versées à des tiers à titre de garantie ou de cautionnement indisponibles jusqu'à la réalisation de la condition suspensive prévue au contrat sont inscrites à ce compte.

Ne doivent en aucun cas y être enregistrées les charges récupérables normalement imputées en classe 6 au compte de charges par nature, intéressé.

Compte 2751 Dépôts

Ce compte est débité du montant des dépôts de garantie versés par l'organisme à certains fournisseurs, tels que fournisseurs de gaz, d'électricité, d'eau...

Sont notamment comptabilisés ici les appels de fonds travaux et ALUR des copropriétés.

Compte 2755 Cautionnements

Compte 276 Autres créances immobilisées

Compte 2761 Créances diverses

Ce compte est destiné à l'enregistrement des créances assimilables à des prêts.

Compte 2762 Prêts aux Sociétés Civiles Coopératives de Construction (SCCC)

Compte 2768 Intérêts courus

Ces comptes doivent être ventilés selon la nature des prêts ou des créances immobilisées.

Compte 27682 Intérêts courus sur titres immobilisés (droit de créance)

Compte 27684 Intérêts courus sur prêts

Compte 27685 Intérêts courus sur dépôts et cautionnements

Compte 27688 Intérêts courus sur créances diverses

Compte 278 Mali de fusion sur actifs financiers

Ce compte enregistre la quote-part du mali technique constatée lors d'une opération de fusions et opérations assimilées et affectée aux éléments d'actifs financiers.

Le mécanisme et les particularités de ce type d'opération sont rappelés au commentaire du "compte 2187 : Mali de fusion sur actifs corporels."

Compte 279 Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés

COMPTE 28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Le règlement n° 2014-03 de l'ANC relatif au plan comptable général définit les amortissements aux articles 214 et suivants.

Selon l'article 214-4 :

« 1 Le montant amortissable d'un actif est sa valeur brute sous déduction de sa valeur résiduelle ».

« 2 La valeur résiduelle est le montant, net des coûts de sortie attendus, qu'une entité obtiendrait de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation.

La valeur résiduelle d'un actif n'est prise en compte pour la détermination du montant amortissable que lorsqu'elle est à la fois significative et mesurable ».

Il est à noter que pour les immeubles locatifs sociaux, la valeur résiduelle liée à leur utilisation sociale pérenne réglementée n'atteint généralement pas un montant significatif et mesurable.

L'article 214-13 précise :

« L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation.

L'amortissement est déterminé par le plan d'amortissement établi en fonction de la durée et du mode d'amortissement propres à chaque actif amortissable, tels qu'ils sont déterminés par l'entité. »

Ce plan est arrêté par l'organe délibérant de l'organisme (cf. compte 68112). Pour les immeubles de rapport, seul le mode d'amortissement linéaire est retenu.

Dès la date de mise en service des immobilisations, les comptes d'amortissements sont crédités par le débit des comptes :

- 6811 « Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles » ;
- 6861 « Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations » ;
- 6871 « Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations ».

Les amortissements sont portés à l'actif en déduction de la valeur des postes qu'ils concernent.

Une immobilisation, même complètement amortie, doit figurer au bilan avec son amortissement jusqu'à sa sortie définitive du patrimoine de l'organisme.

Les conditions d'amortissement des immobilisations doivent être exposées dans la partie littéraire de l'Annexe présentant les méthodes d'évaluation des postes de l'actif. Elles sont également présentées dans les tableaux de l'annexe relatifs aux amortissements.

Compte 280 Amortissements des immobilisations incorporelles et des frais d'établissement (même ventilation que celle du compte 20)

Compte 2801 Frais d'établissement (même ventilation que celle du compte 201)

Compte 2803 Frais de développement

Compte 2805 Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires

Compte 2808 Autres immobilisations incorporelles

Compte 28082 Bail emphytéotique

Compte 28083 Bail à construction

Compte 28084 Bail à réhabilitation

Compte 28085 Droit d'usufruit locatif social

Compte 28088 Autres immobilisations incorporelles diverses

Compte 281 Amortissements des immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 21)

Compte 2812 Agencements, aménagements de terrains (même ventilation que celle du compte 212)

Compte 2813 Constructions (même ventilation que celle du compte 213)

Compte 28131 Bâtiments

Compte 281311 Immeubles de rapport

Une sous-décomposition par composant est possible, en cohérence avec celle retenue pour le compte 21311.

Compte 281315 Bâtiments administratifs

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21315.

Compte 28134 Travaux d'amélioration

Ce compte est en voie d'extinction. Il permet d'enregistrer les amortissements des réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005, qui ont été maintenues au compte 2134, à défaut de pouvoir être retraitées en composants.

Compte 28135 Installations générales, agencements et aménagements des constructions

Ce compte, en voie d'extinction, enregistre les amortissements des installations générales, des agencements et des aménagements des constructions, antérieurs au 1^{er} janvier 2005, qui ont été maintenus au compte 2135, à défaut de pouvoir être retraités en composants.

Compte 28138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

Compte 2814 Constructions sur sol d'autrui

Lorsque les constructions sont réalisées sur un terrain en bail emphytéotique, la durée maximale d'amortissement des composants sera limitée par la date prévue de fin de bail.

Compte 28141 Bâtiments

Compte 281411 Immeubles de rapport

Une sous-décomposition par composant est possible, en cohérence avec celle retenue pour le compte 21411.

Compte 281415 Bâtiments administratifs

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21415.

Compte 28144 Travaux d'amélioration

Ce compte est en voie d'extinction. Il permet d'enregistrer les amortissements des réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005, qui ont été maintenues au compte 2144, à défaut de pouvoir être retraitées en composants.

Compte 28145 Installations générales, agencements et aménagements des constructions

Ce compte, en voie d'extinction, enregistre les amortissements des installations générales, des agencements et des aménagements des constructions, antérieurs au 1^{er} janvier 2005, qui ont été maintenus au compte 2145, à défaut de pouvoir être retraités en composants.

Compte 28148 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

Compte 2815 Installations techniques, matériel et outillage

Compte 28151 Installations complexes

Compte 28154 Matériel et outillage

Compte 2818 Autres immobilisations corporelles

Compte 28181 Installations générales, agencements, aménagements divers

Compte 28182 Matériel de transport

Compte 28183 Matériel de bureau et matériel informatique

Compte 28184 Mobilier

Compte 28187 Amortissement du mali de fusion sur actifs corporels

Ce compte enregistre l'amortissement du mali technique affecté aux éléments d'actifs corporels.

Le mali technique est amorti ou rapporté au résultat selon les mêmes règles et dans les mêmes conditions que les actifs sous-jacents auquel il est affecté.

Outre les informations requises relatives aux modalités de calcul des plus-values latentes et à l'affectation du mali, l'annexe aux comptes annuels doit également fournir les modalités d'amortissement du mali technique.

L'affectation du mali aux actifs sous-jacents est une information qui doit être fournie chaque exercice.

Compte 28188 Immobilisations corporelles diverses

Compte 282 Amortissements des immobilisations mises en concession, en location-vente, reçues en affectation ou mises en location-attribution

Compte 2820 Immobilisations incorporelles mises en concession

Compte 2821 Immobilisations corporelles mises en concession par le concédant

Compte 2825 Immobilisations corporelles mises en concession par le concessionnaire

Compte 2826 Immeubles en location-vente

Compte 2827 Immeubles reçus en affectation

Compte 2828 Immeubles en location-attribution

COMPTE 29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

Le code de commerce prévoit, d'une manière générale, que si la valeur d'un actif devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à sa valeur d'inventaire à la clôture de l'exercice, que la dépréciation soit définitive ou non (c. com. art. L. 123-18).

Conformément à l'article 214-5 du plan comptable général : « *La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable* ».

Par ailleurs, l'article 214-16 du plan comptable général précise qu'à chaque clôture des comptes, l'organisme doit apprécier s'il existe un indice quelconque montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

Trois indices internes sont généralement retenus pour les immeubles de logements sociaux : un taux de vacance anormalement élevé, des dégradations techniques et un projet de démolition.

Si un tel indice de perte de valeur existe, l'organisme compare la valeur actuelle de l'immobilisation concernée (montant le plus élevé entre la valeur vénale et la valeur d'usage) avec sa valeur nette comptable (valeur brute de l'immeuble diminuée des amortissements cumulés et des dépréciations).

Si ce test de dépréciation indique que la valeur actuelle est significativement inférieure à la valeur nette comptable - et si l'actif continue à être utilisé - une dépréciation est comptabilisée, en sus de l'amortissement, pour ajuster la valeur nette comptable au montant de la valeur actuelle de l'immobilisation.

Selon le rappel des normes comptables en vigueur ci-dessus, cette dépréciation modifie donc la base amortissable de l'actif déprécié de manière prospective, se traduisant par une révision du plan d'amortissement pour les exercices ultérieurs.

Les comptes de dépréciations sont crédités par le débit des comptes :

- 6816 « Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles » ;
- 6866 « Dotations pour dépréciations des éléments financiers » ;
- 6876 « Dotations pour dépréciations exceptionnelles ».

Ils sont débités lors de l'annulation ou de la réduction par le crédit des comptes 78 « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » concernés.

Les dépréciations sont portées en déduction de la valeur des postes de l'actif du bilan qu'elles concernent.

Les constitutions de dépréciations, leurs causes, leurs modifications doivent être précisées dans les méthodes d'évaluation de l'actif exposées dans l'annexe.

Compte 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles

Compte 2905 Marques, procédés, droits et valeurs similaires

Compte 2906 Droit au bail

Compte 2907 Fonds commercial

Compte 2908 Autres immobilisations incorporelles

Compte 29081 Mali de fusion sur actifs incorporels

Compte 29082 Bail emphytéotique

Compte 29083 Bail à construction

Compte 29084 Bail à réhabilitation

Compte 29085 Droit d'usufruit locatif social

Compte 29088 Immobilisations incorporelles diverses

Compte 291 Dépréciation des immobilisations corporelles

Compte 2911 Terrains

Compte 2912 Agencements et aménagements de terrains

Compte 2913 Constructions

Compte 2914 Constructions sur sol d'autrui

Compte 2915 Installations techniques, matériel et outillages industriels

Compte 2918 Autres immobilisations corporelles

Compte 29187 Mali de fusion sur actifs corporels

Ce compte enregistre la dépréciation du mali technique affecté aux éléments d'actifs corporels.

Chaque quote-part du mali affecté à un actif sous-jacent subit une dépréciation lorsque la valeur actuelle de l'actif sous-jacent devient inférieure à sa valeur nette comptable, majorée de la quote-part de mali affectée. La dépréciation est imputée en priorité sur la quote-part du mali technique.

Compte 292 Dépréciation des immobilisations mises en concession, en location-vente, reçues en affectation ou mises en location-attribution

Compte 2920 Dépréciation des immobilisations incorporelles mises en concession

Compte 2921 Dépréciation des immobilisations corporelles mises en concession par le concédant

Compte 2925 Provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles mises en concession par le concessionnaire

Compte 2926 Immeubles en location-vente

Compte 2927 Immeubles reçus en affectation

Compte 2928 Immeubles en location-attribution

Compte 293 Dépréciation des immobilisations en cours

Compte 2931 Immobilisations corporelles en cours

Compte 2932 Immobilisations incorporelles en cours

Compte 296 Dépréciation des participations et créances rattachées à des participations

Compte 2961 Titres de participations

Compte 2962 Titres évalués par équivalence

Compte 2966 Autres formes de participations

Compte 2967 Créances rattachées à des participations

Compte 297 Dépréciation des autres immobilisations financières

Compte 2971 Titres immobilisés autres que les titres immobilisés de l'activité de portefeuille (droit de propriété)

Compte 2972 Titres immobilisés (droit de créances)

Compte 2973 Titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Compte 2974 Prêts

Compte 29741 Prêts participatifs

Compte 29743 Prêts au personnel

Compte 29748 Autres prêts

Compte 2975 Dépôts et cautionnements versés

Compte 2976 Autres créances immobilisées

CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS

L'article 211-7 du règlement n° 2014-03 de l'ANC précise la définition d'un stock comme suit :

« Un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestation de services, sous forme de matières premières ou de fournitures. »

Pour la définition générale d'un actif (cf. article 211 et suivants du PCG) et les conditions générales de comptabilisation d'un actif (cf. article 212-1 du PCG), il convient de se référer aux commentaires de la classe 2.

Les coûts d'entrée des stocks sont exposés aux articles 213-30 et suivants du règlement n° 2014-03 de l'ANC.

L'article 213-30 indique :

« Le coût des stocks doit comprendre tous les coûts d'acquisition, de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.

Les pertes et gaspillages sont exclus des coûts.

Les coûts d'emprunt peuvent être inclus dans le coût des stocks selon les dispositions prévues à l'article 213-9. »

L'article 213-31 définit les coûts d'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les coûts administratifs sont exclus du coût de production et d'acquisition à l'exclusion des coûts des structures dédiées.

L'article 213-32 définit le coût de production. Le coût de production comprend l'affectation systématique des frais généraux de production variables et des frais de production fixes, tels que :

- L'amortissement et l'entretien des bâtiments et de l'équipement industriels, augmentés, le cas échéant de l'amortissement des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site ;
- La quote-part d'amortissement des immobilisations incorporelles telles que les frais de développement et logiciels.

Ces natures de frais concernent peu la vente en l'état ou au terme d'un processus de production de terrains lotis ou d'immeubles.

L'article 213-33 définit les méthodes de détermination du coût : *« Le coût des stocks d'éléments qui ne sont pas habituellement fongibles et des biens ou services produits et affectés à des projets spécifiques doit être déterminé en procédant à une identification spécifique de leurs coûts individuels »*. L'article 213-34 traite de la détermination du coût des articles interchangeableables.

Les stocks et les encours sont constitués par l'ensemble des biens et des services qui interviennent dans le cycle d'exploitation pour être soit :

- consommés au premier usage ; il s'agit des « approvisionnements » (compte 32) qui comprennent des matières consommables (compte 321) et des fournitures consommables (compte 322) ;
- vendus en l'état ou au terme d'un processus de production permettant de livrer des terrains lotis ou des immeubles achevés dans le cadre de l'accession à la propriété (comptes 31, 33, 35 et 37). Ces comptes permettent d'enregistrer les opérations de lotissement, les opérations groupées, de construction de maisons individuelles en diffus et les autres immeubles tels que les rachats de logements à la suite de la mise en jeu de la garantie de rachat

On distingue les stocks proprement dits des productions en cours. Les productions en cours sont des biens en cours de formation au travers un processus de production.

Les comptes 31, 33 et 35 sont tenus suivant le principe de l'inventaire permanent. Ainsi, la comptabilité générale fournit à tout moment et directement les éléments nécessaires au suivi comptable des opérations.

Des exemples de schémas d'écritures d'opérations d'accession sont donnés au titre III.

Les comptes 31, 33 et 35 sont ventilés par opération. La numérotation, qui laisse libre les 4^{ème} et 5^{ème} chiffres, permet un suivi comptable par programme.

Les avances et acomptes versés sur commande de stocks doivent figurer au compte 409 « fournisseurs débiteurs » concerné.

COMPTE 31 TERRAINS À AMÉNAGER

Compte 311 Terrains à aménager

Le compte 311 est débité des dépenses afférentes aux terrains stockés :

- soit destinés à supporter des opérations de lotissement ou de promotion ;
- soit à être vendus en l'état ;
- soit dont la destination n'est pas encore connue.

Il est rappelé que les terrains nus acquis pour supporter des immeubles locatifs ou en vue de constituer des réserves foncières à destination locative sont inscrits au compte 211 (sur la question du changement d'affectation, cf. commentaires de ce compte).

Les terrains à aménager sont comptabilisés au compte 311 à leur coût de production, c'est à dire au coût correspondant aux dépenses nécessaires pour pouvoir les utiliser normalement. A cet effet, le compte 311 peut être subdivisé, pour chaque terrain, de la manière suivante :

- *1 - Prix d'achat ou la valeur d'apport*
- *2 - Frais d'acquisition*

Il s'agit des frais de notaire, des commissions, impôts et taxes non récupérables (TVA, droits d'enregistrement ...).
- *3 - Indemnités diverses*

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain (frais d'éviction, d'expropriation ...).
- *4 - Frais de démolition*

Ces frais constituent un élément du prix de revient dans le seul cas où la démolition et la construction font l'objet d'un projet unique.
- *5 - Frais divers*

Figurent notamment dans cette subdivision les frais nécessaires pour connaître la qualité du terrain (sondages, forages...).
- *6 - Participations*

Il s'agit notamment des participations financières et des participations sectorielles (cf. art L. 311-4 du Code de l'urbanisme) pouvant être exigées par la collectivité ou le vendeur lors de la réalisation d'une ZAC en contrepartie d'équipements publics à réaliser.

- *7 - Taxes et redevances diverses (taxe d'aménagement, versement pour sous-densité, redevance d'archéologie préventive, ...)*

En aucun cas les frais financiers entraînés par l'acquisition de terrains à aménager non affectés à une opération ne peuvent être pris en compte.

Le compte 311 est crédité :

- *En cas de vente, par le débit du compte 6031 « Variation des stocks de terrains », ou par le débit du compte 319 « coût des terrains sortis du stock » (Cf. commentaire de ce compte) ;*
- *Lors de la réalisation d'une opération d'accession à la propriété, par le débit du compte 6031. Simultanément le compte 331 ou 332 est débité par le crédit du compte 7133 « Variation des stocks - Immeubles en cours » pour constater l'entrée du terrain dans le processus de production ;*
- *En cas de transfert en immobilisations, par suite d'une décision de réaffectation, le compte 311 est crédité par le débit du compte 6031. Simultanément, le compte concerné de la classe 2 est débité par le crédit du compte 72232 « Transfert d'éléments de stocks en immobilisations ».*

Lorsque la décision intervient de réaliser une opération d'accession à la propriété sur un terrain initialement destiné au secteur locatif, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

- Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
 - Débit du compte 601 « Achat de terrains » par le crédit du compte 2111 :
 - Débit du compte 311 par le crédit du compte 6031.
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - Débit du compte 361 par le crédit du compte 2111 :
 - Débit du compte 311 par le crédit du compte 361.

Compte 319 Coûts des terrains sortis du stock (compte créditeur de l'actif)

Ce compte n'est à utiliser qu'en cas de cessions fractionnées et successives d'un terrain.

Lors de la cession d'une partie d'un terrain figurant au compte 311, le compte 319 est crédité, par le débit du compte 6031 « Variation des stocks de terrains ». Le produit de la vente figure au compte 7018 « Autres terrains destinés à la vente ». A l'issue des opérations de cession du terrain considéré, le compte 319 est soldé par le crédit du compte 311.

COMPTE 32 APPROVISIONNEMENTS

L'inventaire physique permet le contrôle de la réalité et de la valeur du stock. En cas de stock important, il est nécessaire de tenir une comptabilité « matières », voire un système d'inventaire permanent dont les données servent de base annuellement ou périodiquement à la valorisation des stocks.

Ces comptes sont débités par le crédit du compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements » pour les approvisionnements acquis. Ils sont débités par un compte 71 de Production stockée pour les autres approvisionnements (exemple : les certificats d'économie d'énergie générés). Ils sont mouvementés au moins une fois l'an à la clôture des comptes.

Compte 321 Matières consommables

Compte 3211 Quotas d'émission de CO2

Compte 3218 Autres matières consommables

Compte 322 Fournitures consommables

Ces comptes ne sont ouverts que lorsque l'organisme gère un stock de fournitures d'une certaine importance. Dans le cas inverse, les fournitures seront comptabilisées dans le compte 606 « Achats non stockés de matières et fournitures » (voir le commentaire du compte).

L'utilisation du compte 322 s'effectue selon le schéma d'écritures ci-après :

- achats de l'exercice : le compte 602 « Achats stockés – Autres approvisionnements » est débité par le crédit du compte 401 « Fournisseurs » ;
- à la clôture de l'exercice, il doit être procédé à l'inventaire physique, afin de valoriser les existants en stocks. Il convient ensuite d'enregistrer ces valeurs comme suit :
 - *Annulation du stock initial :*
Le compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements » est débité par le crédit du compte 322 concerné.
 - *Constatation du stock final :*
Le compte 322 concerné est débité par le crédit du compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements ».

Compte 3221 Combustibles

Compte 3222 Produits d'entretien

Compte 3223 Fournitures d'atelier

Compte 3224 Fournitures de magasin

Compte 3225 Fournitures de bureau

COMPTE 33 IMMEUBLES EN COURS

Ne peuvent être comptabilisées dans ces comptes que les dépenses considérées comme étant des éléments constitutifs du coût de production.

La méthode de l'inventaire permanent est privilégiée : les dépenses sont comptabilisées dans des sous-comptes de la classe 3 au fur et à mesure de leur constatation. Il est fortement recommandé de passer l'ensemble des écritures dans le même temps.

Ainsi, la dépense est constatée initialement par l'utilisation d'un compte de la classe 6 autre que les achats de terrains (comptes 601 et 6031) et son intégration au compte de stock correspondant s'effectue en débitant le sous-compte de stock concerné, par le crédit du compte 7133 « Variation des stocks - Immeubles en cours ». Cette écriture de variation des stocks peut être passée de façon globale, soit en fin d'exercice, soit à chaque inventaire intermédiaire.

À la date d'achèvement des immeubles, les subdivisions du compte 33 sont créditées par le débit du compte 7133 « Variation des stocks - Immeubles en cours ». Simultanément, le compte 35 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks - Immeubles achevés ».

En fin d'exercice, afin d'obtenir un coût de production réel ou aussi approché que possible, les dépenses relatives à des factures non parvenues sont enregistrées au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en cours - Factures non parvenues » par le débit du compte 604 « Achats d'études et prestations de services – Travaux et honoraires » et imputées au débit du compte 33 concerné. Simultanément, le compte 33 concerné est débité par le crédit du compte 7133 « Variation des stocks - Immeubles en cours ».

Compte 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement

Compte 3311 Terrains

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Variations des stocks - Immeubles en cours », en cas de transfert depuis le compte 311. Lorsque la décision intervient de changer la destination d'un terrain initialement affecté au secteur locatif alors qu'un processus de production a débuté ou est sur le point de démarrer, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :
 - Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
 - Débit du compte 601 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3311 par le crédit du compte « Variation des stocks - Immeubles en cours ».
 - Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - - Débit du compte 3631 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - - Débit du compte 3311 par le crédit du compte 3631.

Lorsque des opérations de solde du compte 672 (voir les commentaires de ce compte), les montants correspondants sont virés au compte 601.

Compte 3312 Travaux

Compte 3313 Honoraires

Compte 3314 Frais annexes

Les éléments divers du coût de production imputables à l'opération sont enregistrés à ce compte. Il peut s'agir des frais financiers externes pendant la durée des travaux, des impôts et taxes, des assurances, de l'affichage.

Compte 33141 Frais financiers

Compte 33142 Impôts et taxes

Compte 33143 Frais de publicité et de commercialisation

Compte 33148 Frais divers

Compte 3315 Coûts internes de production

Il s'agit des frais de fonctionnement engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé.

Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

Compte 332 Opérations groupées, construction neuves

Ce compte concerne les opérations d'accession groupées, à savoir les logements produits en VEFA, PSLA et BRS.

Selon l'article 1601-3 du code civil, est définie la VEFA : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Selon l'article 622-1 du plan comptable général : « La vente en l'état futur d'achèvement, régie par l'article 1601-3 du code civil, est un contrat long terme. »

La méthode des marges à l'avancement et la méthode des marges à l'achèvement sont deux méthodes autorisées.

Les contrats de location-accession agréés, même s'ils peuvent porter sur des immeubles identiques à ceux vendus en VEFA ne constituent pas des contrats à long terme car ils n'ont pas la même nature juridique. L'accédant qui signe ce type de contrat n'est pas un acquéreur, et il va d'abord occuper le logement en contrepartie du paiement d'une redevance d'occupation à l'organisme de logement social.

Compte 3321 Terrains

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Variation de stocks - Immeubles en cours », en cas de transfert depuis le compte 311.

Lorsque la décision intervient de changer la destination d'un terrain initialement affecté au secteur locatif alors qu'un processus de production a débuté ou est sur le point de démarrer, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

- Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
 - Débit du compte 601 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3321 par le crédit du compte 7133 « Variation de stocks - Immeubles en cours ».
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - Débit du compte 3632 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3321 par le crédit du compte 3632.

Compte 3322 Voirie et Réseaux divers

Compte 3323 Constructions

Les différents comptes sont débités au fur et à mesure de la réception des mémoires et situations. Ils doivent également enregistrer les situations en instance de paiement. Toutefois, dans la mesure où les stocks sont tenus en inventaire permanent, les variations de stocks doivent refléter les consommations de l'exercice : les comptes 604 Etudes et travaux concernés doivent être débités par le crédit du compte 7133 « Variation des stocks - Immeubles en cours ».

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4027 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en cours - Retenues de garantie et oppositions ».

Compte 33231 Fondations

Compte 33232 Travaux

Compte 33236 Honoraires

Compte 3324 Frais annexes

Voir le commentaire du compte 3314.

Compte 33241 Frais financiers

Seuls les frais financiers constatés pendant la période de production et générés par des financements externes peuvent être imputés au coût de production et ce jusqu'à l'achèvement de l'immeuble. De ce fait, est exclue la rémunération des avances sur fonds propres.

Compte 33242 Impôts et taxes

Compte 33243 Frais de publicité et de commercialisation

Le commentaire infra-réglementaire sous l'article 622-1 du PCG intitulé « VEFA – Note de présentation du règlement ANC n° 2012-05 du 8 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n° 99-03 » précise le traitement pour ces natures de dépenses pour le cas spécifiques des contrats VEFA : « les frais de commercialisation engagés qui sont directement imputables à un contrat donné (comme les honoraires sur la vente versés à un intermédiaire, les commissions versées à des agents de la force de vente interne et qui sont rattachables au contrat de vente signé) sont compris dans les charges relatives aux contrats long terme. Les frais de commercialisation non imputables à un contrat donné et les frais de publicité (bureau de vente, appartements témoin, fléchage et signalisation, plaquettes commerciales et maquettes, coût de la force interne de vente) sont par contre exclus des charges relatives aux contrats long terme ».

En conséquence, les frais de commercialisation directement imputables à un contrat de VEFA sont incorporés dans le prix de revient des stocks. En revanche, les frais de commercialisation non imputables à un contrat de VEFA donné sont comptabilisés directement en charges, de même que pour les ventes de logements achevés et en PSLA.

Compte 33248 Frais divers

Compte 3325 Coûts internes de production

Voir le commentaire du compte 3315.

Compte 333 Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente

Ce compte est décomposé de la manière suivante :

- 3331 Terrains
- 3332 Voiries et Réseaux divers
- 3333 Constructions
 - 33331 Fondations
 - 33332 Travaux
 - 33336 Honoraires
- 3334 Frais annexes
 - 33341 Frais financiers
 - 33342 Impôts et taxes
 - 33343 Frais de commercialisation
 - 33348 Frais divers
- 3335 Coûts internes de production

Compte 334 Constructions de maisons individuelles

Il s'agit du coût de construction des maisons individuelles réalisées dans le cadre des contrats définis par le titre III du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation, à savoir les opérations de CCMI (Contrat de construction de maison individuelle). Ces opérations se comptabilisent d'une manière identique à celles du secteur groupé.

Ce compte est décomposé de la manière suivante :

- 3342 Voiries et Réseaux divers
- 3343 Constructions
 - 33431 Fondations
 - 33432 Travaux
 - 33436 Honoraires
- 3344 Frais annexes
 - 33441 Frais financiers
 - 33442 Impôts et taxes
 - 33448 Frais divers
- 3345 Coûts internes de production

Compte 337 Divers

Ce compte enregistre notamment les opérations d'hébergement de loisirs à vocation sociale. Ces opérations se comptabilisent d'une manière identique à celles du secteur groupé.

Ce compte est décomposé de la manière suivante :

- 3371 Terrains
- 3372 Voiries et Réseaux divers
- 3373 Constructions
 - 33731 Fondations
 - 33732 Travaux
 - 33736 Honoraires
- 3374 Frais annexes
 - 33741 Frais financiers
 - 33742 Impôts et taxes
 - 33743 Frais de commercialisation
 - 33748 Frais divers
- 3375 Coûts internes de production

Compte 339 Sorties partielles – Immeubles en cours

Compte 3392 Sorties partielles Immeubles en cours – Opérations groupées constructions neuves

Pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre au coût de production, la sortie correspondante à l'avancement de la construction. Ce compte vient en déduction du compte 332 Immeubles en cours – opérations groupées constructions neuves.

Il est crédité lors de la livraison partielle des immeubles pour lesquels un contrat de VEFA est signé, par le débit du compte 7133 « Variation des stocks-Immeubles en cours ».

Les comptes 332 et 3392 sont réciproquement soldés à l'achèvement de l'immeuble.

Compte 3398 Autres

Compte 34 En-cours de production de services

Compte 341 Études en cours

Ces comptes enregistrent les en-cours de production d'études ou autres prestations de services réalisées dans le cadre de commandes hors mandat. Les comptes 34 sont débités en fin d'exercice par le crédit du compte 7134 "Variation des en-cours de production de services".

Compte 345 Prestations de services en cours

COMPTE 35 IMMEUBLES ACHEVES

Les ventilations à utiliser sont les mêmes que celles du compte 33.

À la date d'achèvement des immeubles et au plus tard à la clôture de l'exercice, les subdivisions du compte 35 sont débitées par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ». La notion d'achèvement est précisée au commentaire du poste 21 « immobilisations corporelles ». Lors de la livraison aux acquéreurs, le compte 359 est crédité par le débit du compte 7135 « Variation des stocks - Immeubles achevés ».

En fin d'exercice, au cas où certaines factures de travaux ou prestations effectuées ne seraient pas parvenues, il convient de les enregistrer au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en cours - factures non parvenues » par le débit du compte 35 concerné.

Lorsque la commercialisation et la livraison des opérations sont achevées, les comptes 351 à 357 concernés sont crédités par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » dans les conditions précisées dans les commentaires du compte 359. Les comptes 35 de l'opération concernée doivent se trouver alors complètement soldés.

A l'exception de ces écritures de transfert, les seules écritures mouvementant ces comptes sont celles correspondant aux ajustements relatifs aux facturations définitives, pour lesquelles le montant provisoire a été enregistré par le crédit du compte 4082. Cela exclut l'imputation en stocks de toute charge postérieure à l'achèvement des travaux.

Compte 351 Lotissements et terrains aménagés

Le compte 351 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks-Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock », pour les parcelles qui sont sorties des stocks.

Compte 352 Opérations groupées, constructions neuves

Le compte 352 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks - Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 3592 « Coût des lots achevés immobilisés » lors de la livraison du lot à l'accédant. Pour les logements sous contrat de location-accession, le compte 352 est crédité par le débit du compte 3581 « Logements temporairement loués - Location-accession », au moment de l'entrée dans les lieux du locataire-accédant.

Compte 353 Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente

Compte 354 Constructions de maisons individuelles

Le compte 354 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks - Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-Immeubles achevés » lors de la livraison de la maison à l'accédant.

Compte 357 Autres travaux achevés

Compte 358 Logements temporairement loués

Le compte 358 est débité par le crédit des comptes 352 à 357 concernés.

Les logements occupés par des locataires accédants dans le cadre d'un contrat de location-accession et les logements invendus et temporairement loués sont à isoler en raison du caractère particulier de ces opérations. Ils resteront en stock jusqu'à leur cession ou jusqu'à la prise de décision de les intégrer dans les immobilisations.

Lorsqu'il apparaît que les logements temporairement loués ont peu de probabilité d'être vendus, ils seront transférés en immeubles de rapport où ils feront l'objet d'amortissements dans le respect des règles édictées pour l'amortissement des immeubles de rapport. Dans ce cas, le compte 358 sera crédité par le débit du compte 7135 « Variation des stocks - Immeubles achevés ». Simultanément les comptes 2115 et 21311 seront débités par le crédit du compte 72232 « Transferts d'éléments de stocks en immobilisations ». Enfin, la valeur des immobilisations sera débitée par le crédit du compte de TVA à régulariser ou en attente pour le montant de la livraison à soi-même (cf. commentaires infra-réglementaires au règlement n°2015-04 du 4 juin 2015).

Dès l'inscription en immeuble de rapport, un plan d'amortissement sera établi sur la base de la valeur résiduelle à amortir.

Avant même que la décision de transfert ait été prise et dès lors qu'il apparaît que les prix de vente praticables sont inférieurs au coût de production figurant en stock, il appartient aux organismes de constituer une dépréciation de stocks (compte 395).

Si le transfert en immeubles de rapport est décidé, la dépréciation de stocks est reprise. L'organisme déterminera la dépréciation à pratiquer pour ramener la valeur du bien à sa valeur d'utilité. Cette dépréciation sera constatée par une dotation exceptionnelle au compte de dépréciation.

Compte 3581 Location-accession

Le compte 3581 est débité par le crédit du compte 352 « Opérations groupées, constructions neuves » à la remise des clés des logements sous contrats PSLA.

Il est crédité par le débit du compte 352 « Opérations groupées, constructions neuves » à chaque levée d'option d'achat du logement par le locataire-accédant, ou à chaque restitution du logement par le locataire-accédant.

Compte 3587 Autres logements

Le compte 3587 est débité par le crédit du compte 35 concerné lors de la mise en location. Si ce logement est vendu, le compte 35 de l'opération, s'il n'est pas déjà soldé, sera débité par le crédit du compte 3587. Si le compte 35 de l'opération concerné est déjà soldé, le compte 7135 « Variation des stocks - Immeubles achevés » sera débité par le compte 3587.

Compte 359 Coût des lots achevés sortis du stock (compte créditeur de l'actif)

Compte 3591 Coûts des lots achevés vendus

Ce compte prévoit d'enregistrer à leur coût de production, la sortie des lots vendus, de manière à conserver aux comptes 351 à 357 le coût de production de la totalité de l'opération, tant que celle-ci n'est pas entièrement commercialisée.

Au bilan, ce compte vient en déduction des comptes 351 à 357 correspondants.

Il est crédité lors de la livraison des immeubles vendus, par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ».

Les comptes 351 à 357 et 3591 sont réciproquement soldés à la liquidation totale des opérations (lorsque la commercialisation est achevée).

Toutefois, en cas de mévente prolongée d'une fin de programme et si l'organisme doit procéder une LASM, le maintien aux comptes 351 à 357 de la totalité du coût de production ne s'avère plus nécessaire. Le compte 359 pourra être soldé de manière à ne conserver aux comptes 351 à 357 que le seul coût de production des invendus.

Compte 3592 Coûts des lots achevés immobilisés

Ce compte permet d'enregistrer à leur coût de production, les lots transférés en immobilisations. Il est crédité lors du transfert par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ». Il est débité par le crédit du compte 35 correspondant quand tous les autres lots de l'opération sont commercialisés et livrés.

COMPTE 36 STOCKS PROVENANT D'IMMOBILISATIONS

Les comptes 36 sont débités par le crédit d'un compte d'immobilisations (terrains ou immobilisations en cours) lorsque la décision est prise de changer la destination d'un terrain, acquis au cours d'un exercice antérieur, initialement affecté au secteur locatif, et de le transférer en stock.

Parallèlement, le compte 36 sera crédité par le compte de stock correspondant à la situation du terrain comme suit :

- *311 Terrains à aménager*
- *331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement*
- *332 Terrains des opérations groupées constructions neuves*

Les comptes 36x doivent être soldés en fin d'exercice.

Compte 361 Terrains à aménager provenant d'immobilisations

Compte 3631 Lotissements et terrains en cours d'aménagement provenant d'immobilisations

3632 Terrains des opérations groupées. Constructions neuves provenant d'immobilisations

COMPTE 37 IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT

Le compte 37 est débité par le crédit d'un compte fournisseurs de stocks immobiliers (en cas d'adjudication) ou par le crédit du compte 41912 (en cas de résolution de vente).

Parallèlement, le compte 607 est débité par le crédit du compte 6037.

COMPTE 38 EN COURS DE CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces comptes enregistrent le coût de réalisation des opérations d'aménagement en concession d'aménagement par le crédit de comptes fournisseurs ou de tiers, avec passation en fin d'exercice d'une écriture de « Production stockée ». Aucune marge ne doit apparaître tant que l'opération d'aménagement n'est pas achevée (travaux réalisés, terrains vendus ou remis à la collectivité concédante).

En fin d'exercice, les comptes 605 « Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes (opérations d'aménagement) » concernés sont débités par le crédit du compte 71388 « Variation des charges sur opérations d'aménagement en-cours » pour le montant des coûts constatés au cours de l'exercice, opération par opération. Les produits de l'exercice sont constatés par le crédit des comptes 705 « Produits d'opérations d'aménagement » concernés.

Le coût de revient des lots vendus est comptabilisé au débit du compte 71389 « Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement » par le crédit du compte 389 « Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur convention d'aménagement en cours ». La comptabilité de ces opérations doit être tenue hors TVA ; celle-ci étant isolée dans le compte 3868 « TVA d'opération » en cas de coefficient de déduction inférieur à 1 ou directement imputée aux comptes 4456 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles » concernés, en cas de récupération intégrale.

Compte 381 Etudes générales

Ce compte peut être subdivisé en sous-comptes en tant que de besoin. Il est suggéré la ventilation suivante :

- 3811 Honoraires des géomètres,
- 3812 Frais d'enquêtes et de déplacements,
- 3813 Honoraires architectes/BET,
- 3814 Honoraires techniciens divers,
- 3815 Réalisation de maquettes, Frais de plans, dossiers, tirage,

- 3816 Etudes des sols,
- 3817 Travaux de sondage,
- 3818 Divers

Compte 382 Terrains et immeubles bâtis

Compte 3821 Coût d'acquisition du terrain et des immeubles bâtis

Ce compte enregistre les coûts relatifs à l'appropriation du sol et des bâtiments. Ils comprennent notamment :

- les acquisitions d'immeubles et terrains,
- les frais d'acquisition,
- les indemnités d'éviction et diverses,
- les indemnités consignées en attente (à solder lors de la déconsignation),
- les indemnités d'emménagement et de déménagement,
- les honoraires, frais d'actes et de procédure,
- les frais de publicité pour expropriation,
- les bâtiments provisoires,
- les frais d'immeubles avant démolition (sauf loyers).

Compte 3822 Baux (emphytéose, bail à construction...)

Les baux convenus dans le cadre d'une concession sont à comptabiliser à ce compte.

Compte 3825 Autres coûts d'aménagement des terrains

Les autres coûts d'aménagement des terrains incluent notamment :

- les travaux de démolition,
- les travaux de mise en état du sol,
- les travaux pour déplacement de réseaux,
- les honoraires architectes, bureaux d'études techniques, techniciens divers,
- les frais de plans, dossiers, tirages.

Compte 3829 Pénalités

Compte 383 Constructions en cours et réhabilitation

Ces comptes peuvent être ventilés selon les besoins de l'entité en autant de sous-comptes que nécessaire afin de suivre les marchés et faciliter la préparation des Compte-Rendu d'Activité aux Collectivités Locales (CRACL).

Compte 3831 Travaux de superstructure

Compte 3837 Honoraires

Compte 3838 Assurances

Compte 3839 Pénalités

Compte 384 Voirie et réseaux divers

Compte 3841 Travaux d'infrastructure

Compte 3843 Fondations spéciales

Compte 3844 Câblages

Compte 3845 Chauffage urbain

Compte 3847 Honoraires

Compte 3848 Assurances

Compte 3849 Pénalités

Compte 386 Frais annexes

Compte 3861 Frais financiers

D'une manière générale, les frais financiers sont incorporés dans le coût de revient pendant la durée normale du cycle de production. L'incorporation des frais financiers n'est possible que pour ceux directement affectables à une opération déterminée, c'est-à-dire :

- les frais se rapportant à un crédit particulier comportant une affectation précise à un terrain ou à un immeuble ;
- les frais financiers relatifs aux prêts entre programmes ou entre la « structure » et un programme ;

- les frais de garantie financière engagés dans le seul intérêt d'une opération déterminée : garantie d'achèvement, cautions fiscales, etc.

Il est recommandé de suivre distinctement les frais provenant de tiers et ceux résultant d'un calcul interne.

L'affectation de frais financiers à une opération d'aménagement en cours n'est possible que dans la mesure où la convention le prévoit explicitement et qu'il existe des frais réels supportés par la SEM.

Compte 3862 Autres frais annexes

Les autres frais annexes comprennent notamment :

- les loyers et charges des immeubles avant démolition,
- la publicité,
- les coûts internes dont l'entité est autorisée à se créditer afin de couvrir ses frais de fonctionnement : « Est considérée comme élément du coût de revient, la rémunération de l'entité, déterminée en fonction de sa convention (administrative, technique ou financière) ».
- les impôts et taxes,
- les frais divers (gardiennage ...)

Compte 3864 Frais de commercialisation et de publicité

Compte 3868 TVA d'opération

Ce compte enregistre à son débit, en cas de coefficient de déduction inférieur à 1, l'intégralité de la TVA non déductible relative aux opérations d'aménagement.

Compte 3869 Ressources annexes

Toutes ressources de faible montant non taxables ne correspondant pas à une vente en tant que telle, sont comptabilisées au crédit de ce compte, il en est notamment ainsi :

- des loyers des immeubles anciens,
- des locations de panneaux publicitaires,
- des ressources diverses

Compte 388 Provisions

Compte 3883 Provisions pour charges prévisionnelles

L'ajustement des charges d'une opération prévu en fin d'exercice (Cf. infra. compte 15271 « Provisions pour charges prévisionnelles ») sera traduit dans les comptes de l'opération par la comptabilisation de la provision pour charges prévisionnelles au débit du compte 3883 par le crédit du compte de charges utilisé initialement.

Compte 3884 Provisions pour dépréciation des créances clients

Les créances nées à l'occasion de cession de terrains aménagés peuvent se révéler douteuses. Ces créances seront provisionnées et la charge en résultant pour l'opération sera transférée par le crédit du compte de charge utilisé initialement au débit du compte 3884.

Compte 3885 Provisions pour dépréciation des débiteurs divers

Les créances nées à l'occasion de cession de terrains aménagés peuvent se révéler douteuses. Ces créances seront provisionnées et la charge en résultant pour l'opération sera transférée par le crédit du compte de charge utilisé initialement au débit du compte 3885.

Compte 389 Coûts de revient estimés relatifs aux cessions définitives sur concessions d'aménagement en cours

Compte 3891 Coûts de revient estimés des ventes de terrains aménagés et des droits à construire

Ce compte enregistre les coûts de revient estimés relatifs aux :

- Ventes de terrains pour infrastructure publique,
- Ventes de terrains pour superstructure publique,
- Ventes de terrains aux constructeurs,
- Cessions internes à l'entité aménageur lorsqu'elle réalise des opérations de construction sur des terrains aménagés par elle-même. Dans ce cas les terrains aménagés sont sortis des comptes (38) avant toute opération de construction pour être affectés à un compte d'en-cours de production de biens (33) en cas de programme destiné à la vente ou (23) en cas de programme locatif (livraison à soi-même).

Les coûts de revient cumulés des éléments cédés sont estimés, en fin d'exercice, de manière globale, par application de la méthode présentée infra. Compte 15271 « Provisions pour charges prévisionnelles ».

Le compte 389 est crédité en fin d'exercice par le débit du compte de charge 71389 "coût de revient des cessions de concession d'aménagement".

Compte 3892 Coûts de revient estimés des ventes d'immeubles construits

Ce compte fonctionne de la même manière que le compte 3891.

Compte 3898 Reprises sur provisions

Ce compte est utilisé pour enregistrer les reprises sur provisions Cf. Infra 388.

COMPTE 39 DEPRECIATION DES STOCKS ET EN-COURS

Des dépréciations doivent être constituées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé, en particulier en cas de mévente prolongée ou de perspectives de commercialisation difficiles.

Par ailleurs, les frais financiers ultérieurs de portage des lots invendus, évalués en fonction d'hypothèses de commercialisation, ainsi que les frais ultérieurs générés par ces invendus, doivent faire l'objet d'une provision au compte 1528 « Provisions pour charges sur opérations immobilières » dès lors que leur montant excède le montant des marges prévisionnelles à dégager sur la cession des invendus.

Compte 391 Dépréciation des terrains à aménager

Ces dépréciations sont comptabilisées notamment dans les cas d'inconstructibilité.

Compte 392 Dépréciation des approvisionnements

Compte 393 Dépréciation des immeubles en cours

Ces dépréciations sont comptabilisées dans des cas exceptionnels.

Compte 394 Dépréciation des en-cours de production de services

Compte 395 Dépréciation des immeubles achevés

3951 Disponibles à la vente

3958 Logements temporairement loués

Compte 397 Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

Les comptes de la classe 4 enregistrent les créances et les dettes afférentes à des opérations non exclusivement financières faites en général à court terme. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

COMPTE 40 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

Figurent dans les comptes 40 les dettes et avances de fonds liées à l'acquisition de biens ou de services.

En cours d'exercice, ces comptes doivent être crédités obligatoirement, au moment de la connaissance de la dette (dès réception des factures, situations de travaux ou mémoires), de la totalité de celle-ci, même s'il y a litige sur son montant exact ou s'il n'y a pas la trésorerie nécessaire à son règlement.

En fin d'exercice, pour que le bilan présenté soit sincère et afin de respecter le principe d'indépendance des exercices, ces comptes doivent faire apparaître la totalité des dettes d'exploitation et des dettes d'investissement engagées sur l'exercice, même si les factures et situations de travaux définitives ne sont pas parvenues.

Compte 401 – Fournisseurs

Compte 4011 Fournisseurs - Achats de biens et prestations de services

Ce compte est utilisé pour enregistrer les factures de biens et de services afférents à l'exploitation. Il est crédité par le débit des comptes concernés de la classe 6 et du compte 4456 pour le montant des taxes sur le chiffre d'affaires à récupérer.

Ce compte est crédité notamment du montant des factures d'achats de biens ou de prestations de services par le débit :

- Des comptes concernés de la classe 6 (montant HT augmenté de la TVA non déductible, selon l'activité exercée) ;
- Du compte 4456 "Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles" ;
- Du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs ».

Le compte 4011 est débité par le crédit :

- D'un compte de classe 5 lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- Du compte 403 « Fournisseurs - Effets à payer », lors de l'acceptation d'une lettre de change.

Compte 4013 Fournisseurs - Opérations pour compte (mandat)

Les dettes relatives aux opérations réalisées en mandat, sont comptabilisées au crédit de ce compte par le débit du compte 46153 "Débours".

Compte 4017 Fournisseurs- Retenues de garantie

Les retenues de garantie doivent obligatoirement être comptabilisées. Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement de la facture.

Il est débité par le crédit du compte de disponibilités lors de la libération de la retenue de garantie.

Compte 402 Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours

Il s'agit des fournisseurs concourant à la fourniture et à la production des biens et services inscrits en classe 3.

Compte 4021 Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours

Ce compte est crédité du montant des factures de travaux relatives aux opérations d'accession à la propriété, d'aménagement et de location-accession, par le débit du compte 31 « Terrains à aménager » ou des subdivisions concernées du compte 33 « Immeubles en cours », du compte 34 « En-cours de production de services », voire du compte 35 « Immeubles achevés ».

Le compte 4021 est notamment débité par le crédit :

- d'un compte de classe 5 lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- du compte 4032 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours » lors de l'acceptation d'une lettre de change.

Compte 4023 Fournisseurs de concessions d'aménagement en cours

Le compte 4023 "Fournisseurs de concessions d'aménagement en cours" permet de différencier les comptes fournisseurs selon la nature des conventions.

Compte 4027 Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en cours - Retenues de garantie

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement de la facture.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de la libération de la retenue de garantie.

Compte 403 Fournisseurs – Effets à payer

Compte 4031- Fournisseurs

Ce compte fait l'objet d'une décomposition pour différencier les comptes fournisseurs – Effets à payer selon la nature des conventions.

Compte 40311 Fournisseurs d'exploitation

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 4011.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 40313 Fournisseurs d'exploitation pour compte

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 4013.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 4032- Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours

Ce compte fait l'objet d'une décomposition pour différencier les comptes fournisseurs – Effets à payer selon la nature des conventions.

Compte 40321 Fournisseurs de stocks immobiliers

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 4021.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 40323 Fournisseurs de concession d'aménagement en cours

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 4023.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 404 Fournisseurs d'immobilisations

Figurent à ce compte, les dettes consécutives à l'acquisition ou à la production de biens immobilisés en classe 2.

Compte 4041 Fournisseurs - Achats d'immobilisations

Lors de l'acquisition d'immobilisations par l'organisme, le compte 4041 est crédité par le débit des comptes d'immobilisations concernés.

Le compte 4041 est débité notamment par le crédit :

- D'un compte de classe 5 lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- Du compte 405 « Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer ».

Compte 4047 - Fournisseurs d'immobilisations – Retenues de garantie

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement de la facture.

Compte 405 Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 404 « Fournisseurs d'immobilisations ».

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 408 Fournisseurs – Factures non parvenues

Ce compte enregistre le montant des factures non encore parvenues à la clôture de l'exercice. Les montants rattachés doivent être évaluables et correspondre à des charges ou immobilisations dont la réalisation a été effective (service fait) au cours de l'exercice qui se termine.

Un état des charges à payer doit être ainsi établi, en vue de recenser les commandes de travaux, fournitures et prestations de services réceptionnées et non réglées.

Le compte 408 est crédité à la clôture de l'exercice, du montant, taxes comprises, des factures non encore parvenues, correspondant à des achats ou des prestations relatifs à l'exercice qui se termine, par le débit des comptes concernés.

À l'ouverture de l'exercice suivant, le compte 408 est débité par le crédit des comptes initialement débités lors du rattachement à l'exercice (extourne) ou par des comptes individuels fournisseurs.

Au cas particulier des opérations d'aménagement qui prévoient une participation du concédant, la comptabilisation des factures non parvenues est sans incidence sur le compte de résultat puisque les coûts de production sont

constatés en stocks et que les résultats provisoires sont neutralisés jusqu'à la liquidation définitive de l'opération. En conséquence, il nous paraît possible, dans ce cas, de limiter la recherche des factures non parvenues aux seules factures reçues immédiatement après la date de clôture de l'exercice et de ne pas chercher à évaluer systématiquement toutes les factures correspondant à des travaux ou livraisons de matériaux réalisés à la date de clôture et non encore parvenues.

Compte 4081 Fournisseurs

Le compte 4081 est la contrepartie des charges de l'exercice dont les factures n'ont pas encore été reçues. La dette est comptabilisée au crédit du compte 4081 pour son montant TTC.

Compte 40811 Fournisseurs d'exploitation

Le compte 40811 est la contrepartie des charges d'exploitation de l'exercice dont les factures n'ont pas encore été reçues. La dette est comptabilisée au crédit du compte 40811 pour son montant TTC.

Compte 40813 Fournisseurs d'opérations pour compte (mandat)

Le compte 40813 est la contrepartie des prestations de services reçues dans le cadre d'un mandat de l'exercice dont les factures n'ont pas encore été reçues. La dette est comptabilisée au crédit du compte 40813 pour son montant TTC.

Compte 4082 Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours

Le compte 4082 est notamment la contrepartie des charges d'opérations d'accession groupées (VEFA, PSLA et BRS) de l'exercice dont les factures n'ont pas encore été reçues. La dette est comptabilisée au crédit du compte 4082 pour son montant TTC.

Compte 4084 Fournisseurs d'immobilisations

Le compte 4084 est la contrepartie des acquisitions ou de production de biens immobilisés en classe 2 et rattachés à l'exercice dont les factures n'ont pas encore été reçues. La dette est comptabilisée au crédit du compte 4084 pour son montant TTC.

Compte 4088 Fournisseurs - Intérêts courus

Le compte 4088 est la contrepartie des intérêts courus sur une dette fournisseur de l'exercice dont les factures n'ont pas encore été reçues.

Compte 409 Fournisseurs débiteurs

Ce compte est crédité par le débit du compte 401 et éventuellement du compte 404 après réception de la facture par l'entité. Il est débité, lors du paiement par l'entité d'avances sur commandes passées auprès des fournisseurs, par le crédit d'un compte de trésorerie.

Le compte 409 est enregistré à l'actif du bilan.

Compte 4091 Fournisseurs - Avances et acomptes versés sur commande

Le compte 4091 est débité des montants des avances et acomptes versés et crédités au moment de leur imputation sur les facturations des fournisseurs.

Les avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations inscrites en cours d'exercice au compte 4091 sont virés en fin d'exercice aux comptes 237 ou 238.

Compte 40911 Fournisseurs d'exploitation

Le compte 40911 est débité des montants des avances et acomptes versés et crédités au moment de leur imputation sur les facturations de fournisseurs d'exploitation.

Compte 40912 Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours

Le compte 40912 est débité des montants des avances et acomptes versés et crédités au moment de leur imputation sur les facturations de fournisseurs de stocks.

Compte 40914 Fournisseurs d'immobilisations

Le compte 40914 doit en principe être soldé en fin d'exercice par le débit des comptes 237 « Avances et acomptes sur commandes d'immobilisations incorporelles » ou 238 « Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisation corporelles ». Toutefois, dans le cas d'avance sur promesse de vente, les sommes versées seront maintenues au compte 40914 « Fournisseurs d'immobilisations » si le contrat prévoit des possibilités de dédit.

Compte 4097 Fournisseurs – Autres avoirs

Afin de respecter la règle de non-compensation des éléments actifs et passifs dans les comptes annuels, il y a lieu de virer à la clôture de l'exercice les soldes débiteurs des fournisseurs d'exploitation et d'immobilisation autres que 4091 et ses sous-comptes au débit du compte 4097 « Fournisseurs – Autres avoirs ».

Le compte 4097 est débité du montant des rabais, remises et ristournes obtenus par le crédit des comptes 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats », 619 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs » et 629 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs ».

Il est crédité par le débit d'un compte de trésorerie ou du compte fournisseur concerné.

Compte 40971 Fournisseurs d'exploitation

Le compte 40971 est débité du montant des rabais, remises et ristournes obtenus par le crédit des comptes de rabais, remises et ristournes sur des charges d'exploitation.

Compte 40974 Fournisseurs d'immobilisations

Le compte 40974 est débité du montant des rabais, remises et ristournes obtenus par le crédit des comptes de rabais, remises et ristournes sur des acquisitions d'immobilisations.

Compte 4098 Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçus

Le compte 4098 est débité à la clôture de l'exercice par le crédit des comptes 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats », 619 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs » et 629 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs » du montant des avoirs acquis à l'organisme mais non encore reçus.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 4098 est crédité par le débit du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs » du montant des avoirs établis, les ajustements nécessaires étant enregistrés aux comptes concernés 672 « Charges sur exercices antérieurs » et 772 « Produits sur exercices antérieurs » avant la fin d'exercice.

Toutefois, les organismes ont la possibilité, à l'ouverture de l'exercice suivant, de contre-passer globalement les écritures de régularisation passées en fin d'exercice.

COMPTE 41 LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Figurent à ces comptes les créances liées à la vente de biens et de services rattachés à l'exploitation de l'organisme.

Ils doivent être débités durant l'exercice de la totalité des créances nées ; celles-ci sont ventilées en fonction de la qualité des débiteurs ou du moyen de paiement.

Ils permettent en fin d'exercice de prendre en compte les produits non encore facturés, de chiffrer les créances douteuses, de connaître les locataires et acquéreurs créditeurs.

Compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL

Compte 4111 Locataires

Ce compte est débité notamment des sommes dues à quelque titre que ce soit par les locataires, dès qu'elles sont individualisées. Il est ainsi débité par le crédit :

- Des comptes 703 « Récupérations de charges locatives » et 704 « Loyers » du montant des titres de recettes relatifs au quittancement du mois courant ;
- Du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des régularisations de charges locatives rattachées ;
- Du compte 772 « (Compte à la disposition des entités pour enregistrer, en cours d'exercice, les produits sur exercices antérieurs) » pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées. Ce compte est soldé en fin d'exercice ;
- Du compte 708 « Produits des activités annexes ».

Le compte 4111 est crédité par le débit :

- Des comptes de trésorerie lors des règlements reçus de locataires ou de tiers payants ;
- Du compte 41911 « Locataires » pour le montant des avances versées au titre du loyer ou des charges locatives ;
- Du compte 4161 « Locataires douteux ou litigieux » du montant des créances intégralement dépréciées ;
- Du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- Du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- Du compte 1651, des dépôts de garantie des locataires lors de l'emploi de ceux-ci pour couvrir des sommes non réglées ;

- Du compte 672 « Charges sur exercices antérieurs » pour les autres organismes, pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées ; ces comptes sont ensuite soldés en fin d'exercice.

En fin d'exercice, il convient de distinguer les quittancements à terme échu de décembre. Le compte 4111 « Locataires » est crédité par le débit du compte 4112 « Locataires – Créances appelées non exigibles » des quittances à terme échu de décembre non encore réglées » (voir le commentaire de ce compte).

En fin d'exercice, le solde du compte 4111 est composé des créances non intégralement dépréciées à l'exception du quittancement à terme échu de décembre inscrit en compte 4112.

Ce compte peut être subdivisé pour comptabiliser les créances imputables au locataire ou à un organisme tiers (dispositif Soli'AL, aides à la quittance, etc.).

Compte 4112 Locataires – Créances appelées non exigibles

Ce compte est à utiliser en fin d'exercice pour faire apparaître distinctement la fraction des sommes imputées au locataire qui ne constitue pas un retard d'encaissement en raison des dates d'exigibilité. Tel est le cas des échéances de loyers exigibles à terme échu au titre du dernier mois de l'exercice clos. Ces sommes sont extournées du compte 4111 à la date de clôture. Cette écriture est contre passée au début de l'exercice suivant.

Compte 4113 Locataires (Location-accession)

Le compte 4113 est notamment débité du montant des produits de la location-accession par le crédit :

- Du compte 70471 « Loyers des logements en location-accession » ;
- Du compte 1654 « Redevances (location-accession) » ;
- Du compte 418 « Locataires produits non encore facturés »

Le compte 4113 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie lors des règlements reçus des locataires-accédants ;
- Du compte 41913 « Locataires (location-accession) » pour le montant des avances versées au titre des redevances ;
- Du compte 65415 « Emprunteurs et locataires – acquéreurs/attributionnaires » pour le montant des créances émises et admises en non-valeur au cours de ce même exercice.

Compte 4116 Organismes payeurs d'allocation de logement

Ce compte est débité par le crédit du compte 7041 « Loyers des logements non conventionnés » et de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupération des charges locatives » pour la fraction ou la totalité du loyer ou des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur. Ce compte est crédité par le débit d'un compte de classe 5 à concurrence de la notification de l'allocation de logement au bailleur.

Il est à subdiviser en fonction du nombre de caisses versant l'allocation de logement.

Compte 4117 Organismes payeurs d'APL

Ce compte est débité par le crédit de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupérations des charges locatives », du compte 7043 « Loyers des logements conventionnés » pour la fraction ou la totalité du loyer et des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur.

Le compte 4117 est crédité par le débit :

- Du compte 41917 « Organismes payeurs d'APL » lorsque le versement de l'APL a fait l'objet d'une avance à l'organisme de logement social ;
- D'un compte de classe 5 à concurrence de la notification de l'APL au bailleur.

Si cette notification excède le montant du loyer et des charges locatives, la différence est portée au crédit du compte 41911 « Locataires » ou du compte 41913 « Locataires (location - accession) ».

Il est à subdiviser en fonction du nombre de caisses versant l'APL.

Compte 412 Créances sur acquéreurs

Compte 4121 Acquéreurs - Fraction non exigible

Ce compte est notamment débité du montant de la créance totale sur l'acquéreur par le crédit du compte 701 « Vente d'immeubles » lors de la signature du contrat de vente ou de construction.

Il est crédité par le débit du compte 4122 des fractions exigibles aux échéances prévues.

Compte 4122 Acquéreurs - Fraction appelée

Ce compte est notamment débité par le crédit du compte 4121 « Acquéreurs - Fraction non exigible » dans les conditions précisées ci-dessus.

Le compte 4122 est crédité notamment par le débit :

- D'un compte de classe 5 lors du règlement par l'acquéreur de la fraction exigible ;
- Du compte 41912 « Acquéreurs » du montant des avances versées par l'acquéreur ;
- Du compte 4162 « Acquéreurs douteux ou litigieux » le cas échéant.

Compte 413 Clients – Effets à recevoir

Compte 414 Clients – Autres activités

Ce compte est destiné à enregistrer les créances sur les clients nées au titre d'activités pour lesquelles il n'est pas prévu de compte client particulier.

Compte 415 Créances sur locataires-acquéreurs / attributaires et organismes payeurs d'APL

Ce compte est en voie d'extinction et n'est plus utilisé que pour la gestion des prêts en cours. Il est notamment débité jusqu'à remboursement complet des prêts octroyés.

Compte 4152 - Locataires acquéreurs / attributaires

Ce compte est en voie d'extinction.

Il est notamment débité du montant des créances exigibles sur les locataires-acquéreurs à quelque titre que ce soit par le crédit des comptes 2748, des comptes de la classe 7 (comptes 703, 7068 et 762) et du compte 467 concerné.

Compte 4155 - Charges de copropriété

Ce compte permet de suivre la récupération des charges des opérations groupées d'accession gérées par la société.

Compte 416 - Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux

Ce compte est débité par le crédit des comptes 411 « Locataires », 412 « Acquéreurs », 414 « Clients - Autres activités » et 415 « **Créances sur locataires-acquéreurs / attributaires et organismes payeurs d'APL** » dès que le recouvrement des créances apparaît, en totalité ou en partie, incertain (départ du locataire, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dette ancienne, ...).

La créance considérée douteuse est transférée au compte 416 « Locataires et acquéreurs douteux » pour son montant total (frais de poursuite et, éventuellement, TVA comprise).

Il est crédité :

- en cas de règlement par le débit d'un compte de trésorerie,
- lorsqu'il n'y a plus de perspectives de récupération après utilisation de toutes les voies de recours, par le débit du compte 654 « Pertes sur créances irrécouvrables ».

Compte 4161 - Locataires douteux ou litigieux

Sont inscrites à ce compte les créances intégralement dépréciées, notamment les locataires partis et locataires présents avec une créance de plus de 12 mois.

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4161 est débité par la subdivision du compte 411 concerné.

Le compte 4161 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie pour les encaissements ;
- Du compte 65411 ou 65421 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- Du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;

Compte 4162 – Acquéreurs douteux ou litigieux

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4162 est débité par les comptes 412 « créances sur acquéreurs ».

Le compte 4162 est notamment crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie pour les encaissements ;
- Du compte 65412 ou 65422 « Pertes sur créances irrécouvrables - Acquéreurs » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur ;

Compte 4164 – Autres activités - clients douteux ou litigieux

Compte 4165 – Locataires-acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4165 est débité par le crédit des comptes 415 « Créances sur locataires - acquéreurs/attributaires et organismes payeurs d'APL ».

Entre autres, figurent obligatoirement à ce compte :

- La totalité de la créance échue des locataires-acquéreurs dont le premier impayé est supérieur à un an ;
- La totalité de la créance des locataires-acquéreurs faisant l'objet d'une dépréciation totale ou partielle.

Dans les deux cas, la créance fait l'objet d'une dépréciation dans les conditions exposées dans le commentaire du compte 4915 « Locataires-acquéreurs / attributaires ».

Le compte 4165 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie pour les encaissements ;
- Du compte 65415 ou 65425 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires – acquéreurs-attributaires » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur.

Compte 418 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés

Lorsque, à la clôture de l'exercice N, le montant des charges récupérables enregistrées dans les écritures de cet exercice est supérieur au montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement dans le cadre de la campagne en cours ou achevée et non régularisée, le compte 418 est débité du montant de cette différence par le crédit du compte 703 « Récupération des charges locatives ».

Cette écriture permet de neutraliser l'insuffisance de charges récupérées par rapport aux dépenses effectuées ; il convient de noter que les charges récupérables relatives à des logements vacants constituent une charge pour l'organisme. La balance charges récupérées/charges récupérables est en conséquence déficitaire en cas d'absence de locataires.

A l'ouverture de l'exercice suivant, le compte 418 est crédité globalement par le débit du compte 703.

Toutefois, les organismes ont la possibilité d'opter pour une autre méthode consistant à créditer le compte 418 par le débit des comptes individuels de locataires lors de la régularisation définitive des charges.

Avec cette seconde méthode, le compte 418 est crédité par le débit des comptes 4111 « Locataires » du montant des régularisations de charges locatives dans la limite du solde débiteur du compte 418.

Si cette régularisation, qui doit obligatoirement intervenir au cours de l'exercice N + 1, est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives du mois en cours, le compte 4111 « Locataires » sont débités par le crédit :

- du compte 418 « **Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés** » pour le montant des charges locatives à répartir entre les locataires ;
- des comptes 703 « Récupération de charges locatives » et 704 « Loyers » pour le montant des loyers et charges locatives ;

Nota bene : le décret N°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables ne s'applique pas à l'activité de location-accession. Toutefois, les organismes peuvent avoir recours à ces comptes pour enregistrer des charges non encore transférées aux locataires-accédants.

Compte 4181 Clients - Factures à établir

Compte 4188 Clients - Intérêts courus

Compte 419 - Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs

Ces comptes figurent au passif du bilan. Ils sont subdivisés de façon à permettre des rapprochements avec les comptes débiteurs de même nature.

Ils sont crédités chaque fois que c'est nécessaire, mais il convient de s'attacher à les solder le plus tôt possible par imputation sur les échéances à venir ou par reversement ; ces comptes doivent être servis au moins une fois l'an lors de la présentation des bilans par virement du total des comptes de locataires et acquéreurs présentant un solde créditeur.

Compte 4191 - Locataires, acquéreurs, locataires – acquéreurs/attributaires et organismes payeurs d'APL – Avances

Compte 41911 - Locataires

Le compte 41911 est crédité d'une part, du montant des avances versées avant l'émission du quittancement par les locataires, et d'autre part, de la part de l'A.P.L. excédant le montant du loyer et des charges locatives.

Le compte 41911 est débité par le crédit des comptes 4111 « Locataires » lors de l'émission du quittancement.

Compte 41912 - Acquéreurs

Le compte 41912 est crédité du montant de l'apport personnel versé par l'acquéreur avant l'enregistrement de l'appel de fonds.

Le compte 41912 est débité par le crédit du compte 4122 « Acquéreurs - Fraction appelée » lors de l'appel de fonds.

Compte 41913 – Locataires (location-accession)

Le compte 41913 est crédité d'une part, du montant des avances versées avant l'émission des échéances par les locataires-accédants, et d'autre part, de la part de l'A.P.L. excédant le montant de la redevance.

Le compte 41913 est débité par le crédit des comptes 4113 « Locataires (location-accession) » lors de l'émission de l'échéance.

Compte 41914 - Clients – Autres activités

Compte 41915 Locataires acquéreurs/attributaires

Le compte 41915 est crédité du montant de l'avance versée par le locataire-acquéreur.

Le compte 41915 est débité par le crédit du compte 4152 « Locataires-acquéreurs/attributaires » lors des appels d'échéances.

Compte 41917 - Organismes payeurs d'APL

Le compte 41917 est crédité par le débit du compte de trésorerie du montant des avances versées par les organismes payeurs d'APL au titre de la mise en place d'un programme de logements faisant l'objet

d'une convention et, lorsque l'organisme payeur n'est pas en mesure d'effectuer le versement de l'APL au titre d'une échéance considérée (arrêté du 20 octobre 1980).

Le compte 41917 est débité par le crédit :

- D'un compte de trésorerie lorsque le montant de l'avance est supérieur au montant global de l'APL réellement dû par l'organisme, pour remboursement de ce dernier ;
- Du compte 4117 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les locataires.

Compte 4195 - Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges

Lorsque à la clôture de l'exercice N, le montant des acomptes sur charges locatives récupérables appelées auprès des locataires est supérieur au montant des charges locatives récupérables comptabilisées par l'organisme dans le cadre de la campagne en cours ou achevée et non régularisée, le compte 4195 est crédité globalement du montant de cette différence par le débit du compte 703 « Récupération des charges locatives ». Cette écriture permet de neutraliser l'incidence de l'excédent des acomptes par rapport aux charges récupérables comptabilisées. Il convient de noter que la balance des charges récupérées sur les charges récupérables est déficitaire en cas d'absence de locataires.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 4195 est débité par le crédit des comptes individuels lors de la régularisation définitive des comptes, après ajustement si nécessaire.

Les ajustements éventuels sont enregistrés aux comptes 672 « (Compte à la disposition des entités pour enregistrer, en cours d'exercice, les charges sur exercices antérieurs) » ou 772 « (Compte à la disposition des entités pour enregistrer, en cours d'exercice, les produits sur exercices antérieurs) » avant la fin de l'exercice N + 1.

Si cette régularisation est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives d'un mois au cours de l'exercice N + 1, elle vient en déduction de la dette du locataire et est enregistrée au débit du compte 4195 par le crédit du compte :

- 4111 « Locataires » ;
- 4113 « Locataires (location-accession) » ;
- 4161 « Locataires douteux ou litigieux ».

Compte 4197 - Clients – Autres avoirs

Compte 4198 - Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir

COMPTE 42 - PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES

Compte 421 - Personnel - Rémunérations dues

Ce compte est crédité des rémunérations brutes dues au personnel par le débit des comptes 641 « Rémunérations du personnel » et 648 « Autres charges de personnel ».

Il est débité :

- Par le crédit du compte 427 « Personnel - Oppositions » du montant des oppositions notifiées à l'organisme à l'encontre des membres du personnel ;
- Par le crédit du compte de trésorerie du montant des règlements effectués, des avances et acomptes versés au personnel.

Compte 422 Comité social et économique

Crédité par le débit des comptes 6472 « Versements au comité social et économique et 6474 « Comité des œuvres sociales » et débité des règlements.

Compte 424 - Participation des salariés aux résultats

Compte 425 Personnel - Avances et acomptes et autres comptes débiteurs

Ce compte enregistre les éventuels avances et acomptes sur salaire versés par l'organisme au profit du personnel.

Le compte 425 est débité par le crédit du compte de trésorerie du montant des avances et acomptes versés aux membres du personnel.

Il est ensuite crédité par le débit du compte 421 « Personnel - Rémunérations dues » pour le montant des dites sommes, ou par le compte de trésorerie lorsque l'avance est remboursée.

Il convient de noter que l'acompte rémunère un service rendu effectif (service fait).

Le versement d'un acompte donne lieu à l'émission d'un ordre de paiement au compte 425, accompagné d'un certificat de service fait et des pièces justificatives habituellement requises pour les rémunérations.

Compte 427 - Personnel - Oppositions

Ce compte est crédité du montant des sommes faisant l'objet d'oppositions obtenues par des tiers à l'encontre des membres du personnel de l'organisme par le débit du compte 421.

Il est débité du montant des dites sommes, lors de leur versement aux tiers bénéficiaires de l'opposition, par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 428 Personnel - Charges à payer

Les subdivisions du compte 428 « Personnel - Charges à payer » permettent l'enregistrement à la fin de l'année des charges et produits afférents à l'exercice qui s'achève et qui n'ont pu être comptabilisés.

Compte 4282 - Dettes provisionnées pour congés à payer

Ce compte est crédité en fin d'exercice par le débit du compte 6412 « Congés payés », du montant de l'indemnité hors charges sociales et fiscales.

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit du compte 6412.

Compte 4284 - Dettes provisionnées pour participation des salariés aux résultats

Compte 4286 - Autres charges à payer

COMPTE 43 SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

Compte 431 Sécurité sociale

Ce compte est crédité du montant des cotisations de Sécurité sociale par le débit du compte 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance » pour la cotisation patronale et par le débit du compte 421 « Personnel – Rémunérations dues » pour la cotisation des salariés.

Il est débité lors des versements.

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales du 2 février 1996.

Compte 437 Autres organismes sociaux

Même fonctionnement que le compte 431.

Compte 438 - Organismes sociaux - Charges à payer

Compte 4382 - Charges sociales sur congés à payer

Crédité par le débit du compte 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance », des charges sociales afférentes aux congés à payer.

Débité par le crédit du compte 645 à l'ouverture de l'exercice suivant.

Compte 4386 - Autres charges à payer

Compte 439 - Organismes sociaux - Produits à recevoir

COMPTE 44 - ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES

D'une manière générale, les opérations à inscrire au compte 44 sont celles qui sont réalisées avec l'État, les organismes européens (exemple : FEDER) et les collectivités publiques considérées en tant que puissance publique, à l'exception des achats et des ventes qui s'inscrivent au compte 40 « Fournisseurs et comptes rattachés » et 41 « Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés ».

Compte 441 État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir

Dès que les subventions sont notifiées (décision, décision attributive de subvention, contrat ...), ce compte est débité du montant accordé, mais non encore perçu, qu'il s'agisse de subventions d'investissement (compte 13) ou d'exploitation (compte 74 hors 747). Il est crédité lors de l'encaissement. Pour les OPH, ce compte est également débité du montant des subventions à caractère de dotation par le crédit des comptes 102 et 103.

Compte 442 – Contributions, impôts et taxes recouvrés pour le compte de l'Etat

Ce compte est crédité du montant des impôts, taxes locatives et droits perçus auprès des tiers (dont les locataires) pour le compte de l'État.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de leur règlement.

Compte 4421 – Prélèvements à la source (Impôt sur le revenu)

En ce qui concerne la mise en place du prélèvement à la source.

Ce compte sera crédité par le débit du compte 421 « Personnel - Rémunérations dues ». L'intégralité du salaire brut demeure créditée au compte 421 « Personnel - Rémunérations dues » par le débit des comptes de charges de personnel intéressées.

Si l'organisme est amené à collecter des retenues au titre du prélèvement à la source (IR) sur des revenus perçus par des tiers autres que son personnel, il est alors créé des sous-comptes au compte 4421 « Prélèvements à la source (impôt sur le revenu) ».

Compte 4422 – Prélèvements forfaitaires non libératoires

Compte 4423 – Retenues et prélèvements sur les distributions

Compte 444 - Impôts sur les bénéfices

Compte 445 - État - Taxes sur le chiffre d'affaires

Ce compte retrace d'une part, le montant des taxes collectées sur le chiffre d'affaires pour le compte de l'État, et d'autre part, le montant des taxes sur le chiffre d'affaires à récupérer par l'organisme.

Compte 4452 - TVA due intracommunautaire

Ce compte est crédité du montant de la TVA due intracommunautaire lors de l'achat de biens au sein du pays membre de l'Union européenne autre que la France. Il est débité par le crédit du compte 4455 « Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser ». Dans le cas d'achats de biens pour lesquels le droit à déduction est ouvert, la TVA due intracommunautaire est enregistrée à une subdivision du compte 4456.

Compte 4455 – Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser

Compte 4456 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles

Compte 44561 TVA non récupérable sur biens et services (prorata)

Ce compte enregistre le montant de la TVA perdue du fait du coefficient de déduction, et qui trouve sa contrepartie dans le montant de concession en cours, au compte 3868 « Concession d'aménagement en cours – TVA d'opérations ».

Compte 44562 TVA sur immobilisations

Ce compte est débité, à réception de la facture ou du mémoire, du montant de la TVA déductible par le crédit du compte fournisseur.

Compte 44563 TVA transférée par d'autres entités

Compte 44566 TVA sur autres biens et services

Ce compte est débité, à réception de la facture ou du mémoire, du montant de la TVA déductible par le crédit du compte fournisseur.

Compte 44567 Crédit de TVA à reporter

Lors de l'établissement de la déclaration de TVA (CA3-SD), ce compte est débité par le crédit des comptes 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations » ou 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services » du montant de la TVA à reporter. Ce compte est utilisé lorsque le montant de la TVA déductible est supérieur au montant de la TVA collectée.

Compte 4457 – Taxes sur le chiffre d'affaires collectées

Compte 4458 – Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente

Compte 44583 - Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé

Ce compte est utilisé quand l'organisme bénéficie d'un crédit de TVA et qu'il en demande le remboursement lorsque les conditions sont remplies. Il est débité par le crédit du compte 44567 lors de la demande de remboursement et est soldé par le crédit du compte de trésorerie lors de l'encaissement du remboursement.

Compte 44585 - TVA à régulariser – Retenue de garantie

Il convient d'isoler le montant de la TVA relative à la retenue de garantie. La TVA ne devient déductible que lorsque le montant de la retenue de garantie est effectivement décaissé et versé au fournisseur.

Ce compte est débité du montant de la TVA afférente à la retenue de garantie par le crédit du compte 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations » ou du compte 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services », selon la nature de la dépense prise en charge. Il est crédité lors du versement de la retenue de garantie au fournisseur par le débit du compte 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé », si l'organisme bénéficie à la fin du trimestre d'un crédit de TVA, ou le débit du compte 44567 « Crédit de TVA à reporter ».

Compte 44586 Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues

Ce compte est utilisé lors des opérations de fin d'exercice. Il est débité du montant de la TVA déductible sur les factures non encore parvenues à l'organisme.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44586 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est crédité par le débit du compte 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services ».

Les ajustements en moins sont portés au débit du compte 408 « Fournisseurs - Factures non parvenues » qui doit se trouver soldé.

Compte 44587 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir

Ce compte peut être utilisé lorsque l'organisme facture des prestations assujetties à la TVA. En fin d'exercice, le compte est crédité du montant évalué de la TVA qui sera à collecter.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44587 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est débité par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ». Les ajustements en moins sont portés au crédit du compte 418 « Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés » qui doit se trouver soldé.

Compte 44588 - Autres taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente

Compte 445881 Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours

Lorsqu'en fin d'année, un immeuble soumis à la livraison à soi-même n'est pas achevé, l'organisme doit inscrire provisoirement à ce compte le montant de la TVA à taux réduit relatif aux dépenses hors taxes déjà comptabilisées à un compte d'immobilisations. Ce compte est crédité du montant estimé de TVA par le débit du compte d'immobilisation.

Il est obligatoirement soldé lors de la constatation de la livraison à soi-même par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

Compte 445888 Autres régularisations de taxes sur le chiffre d'affaires

Compte 447 - Autres impôts, taxes et versements assimilés

La cotisation versée à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en application de l'article L.342-21 du code de la construction et de l'habitation, et dont le prélèvement est effectué dans les conditions prévues aux articles L.452-5 et L.452-6 du code de la construction et de l'habitation (déclaration spontanée sur la plateforme dédiée) par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (qui en reverse le montant à l'ANCOLS), est comptabilisée au crédit du compte 447 « Autres impôts et taxes et assimilés » par le débit du compte 637.

Compte 448 - État, charges à payer et produits à recevoir

Ce compte fonctionne selon les mêmes modalités que celles retenues pour les comptes 428 « Personnel – Charges à payer », 438 « Organismes sociaux – Charges à payer » et 439 « Organismes sociaux - Produits à recevoir ».

Compte 4481 État - Charges à Payer

Compte 44811 Charges fiscales sur congés à payer

Ce compte est crédité par le débit des comptes 631 « Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts) » et 633 « Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) » du montant des charges fiscales afférentes aux congés à payer.

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant, par le crédit des comptes 631 et 633.

Compte 44812 Charges à Payer

Compte 4482 État - Produits à recevoir

449 - Quotas d'émission à acquérir

COMPTE 45 – GROUPES ET ASSOCIES

Compte 451 – Groupe

Le compte 451 enregistre à son débit le montant des fonds avancés directement ou indirectement de façon temporaire par l'organisme aux entités du groupe, et à son crédit le montant des fonds mis directement ou indirectement à disposition de l'organisme par les sociétés du groupe.

Compte 454 - Sociétés civiles immobilières ou Sociétés civiles coopératives de construction

Ce compte est débité des avances ou des appels de fonds consenties à ces sociétés.

Il est crédité lors des remboursements.

Il est également crédité en cas de consolidation de l'avance par le débit du compte 2671 « Créances rattachées à des participations - groupe » ou 2762 « Prêts aux Sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) ».

Compte 4541 Avances sur préfinancement principal

Compte 4542 - Avances sur emprunts spécifiques

Compte 4543 - Avances sur autres fonds

Compte 455 - Associés – Comptes courants

Le compte 455 "Associés - Comptes courants" enregistre à son crédit le montant des fonds mis ou laissés temporairement à la disposition de l'entité par les associés.

Compte 4551 Principal

Compte 4558 Intérêts courus

Compte 456 - Associés – Opérations sur le capital

Le compte 456 « Associés – Opérations sur le capital » est subdivisé afin d’enregistrer distinctement les opérations relatives à la création de l’entité ou à la modification de son capital.

Compte 4561 Associés - Comptes d'apport en société

Compte 45611 Apports en nature

Compte 45615 Apports en numéraire

Compte 4562 – Apporteurs - Capital appelé, non versé

Le compte 4562 est débité par le crédit du compte 109 « Actionnaires : Capital souscrit – non appelé » lors des appels successifs du capital. Il est crédité lors de la réalisation de l’apport par le débit du ou des comptes d’actifs concernés.

Ce compte n’est utilisé que par les SEM.

Compte 45621 Actionnaires - Capital souscrit et appelé, non versé

Compte 45625 Associés - Capital appelé, non versé

Compte 4563 - Associés – Versements reçus sur augmentation de capital

Ce compte est crédité par le débit d’un compte de trésorerie. Débité lors de la réalisation de l’augmentation de capital décidée par l’Assemblée générale des actionnaires, par le crédit des comptes 1013 « Capital souscrit – appelé, versé » ou 1014 « Capital – participation des employeurs à l’effort de construction » ou 104 « Primes liées au capital ».

Compte 4564 Associés - Versements anticipés

Le compte 4564 reçoit à son crédit le montant des apports que certains associés mettent à la disposition de l’entité préalablement aux appels de capital. Il s’apure au fur et à mesure de ces appels.

Compte 4566 Actionnaires défaillants

Le compte 4566 est utilisé afin de régulariser la situation des actionnaires qui ne sont pas acquittés de leurs obligations lors d’un appel de capital.

Compte 4567 Associés - Capital à rembourser

Le compte 4567 est crédité des sommes dues aux associés à la suite de la décision d'amortissement d'une fraction du capital. Ce compte ne concerne que les SEM.

Compte 457 - Associés – Dividendes à payer

Ce compte est crédité par le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice », éventuellement du compte 11 « Report à nouveau » et d'un compte de réserves libres d'affectation.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie du montant des dividendes versés aux actionnaires.

Le montant des dividendes versés aux actionnaires est fixé, dans les conditions prévues par les statuts, par l'assemblée générale ordinaire chargée d'affecter les résultats.

En cas de distribution de dividendes, les comptes 12 et éventuellement 10 et 11, prélevés à ce titre sont débités par crédit du compte 457 « Associés-Dividendes à distribuer ».

Le prélèvement sur les montants « SIEG » et « Hors SIEG » de ces comptes, est à chiffrer à proportion du poids du « SIEG » et du « Hors SIEG » dans les comptes de Résultat, de Report à nouveau et de Réserves libres d'affectation avant affectation du résultat de l'exercice.

Lors de la décision de la mise en paiement, le compte 457 est débité par le crédit du compte 4423 « Retenues et prélèvements sur les distributions » (pour le montant des prélèvements sociaux) et du compte courant ou bancaire de l'associé (pour le solde).

La mise en paiement des dividendes votés par l'assemblée générale doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L232-13 du Code de commerce).

Compte 458 - Associés – Opérations faites en commun et en GIE

Ce compte enregistre des opérations réalisées par un organisme de logement social avec les entités du groupe de logement social auquel il appartient (au sens de l'article L.423-1-1 code de la construction et de l'habitation) ou une structure de coopération : ensemble de sociétés lorsque l'une d'entre elles ou une autre société contrôle les autres, ensemble constitué d'une société de coordination et des détenteurs de son capital, GIE, association de gestion, etc.

Le compte 458 est notamment débité par le crédit d'un compte de trésorerie pour les avances en compte courant faites à la structure de coopération.

En particulier, sont comptabilisées à ce compte les redevances ou cotisations mentionnées au dernier alinéa du L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les groupes d'organismes de logement social peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés. »

Il est crédité :

- Par le débit du compte 6285 « Redevances », pour enregistrer le cas échéant les redevances ou les cotisations dues à une structure de coopération type GIE ou à une société de coordination,
- Par le débit d'un compte de trésorerie lors du remboursement des avances en compte courant.

Lorsque la convention constitutive du groupement prévoit la restitution des résultats de celui-ci à chacun de ses membres, la quote-part du résultat revenant à chacun d'entre eux est enregistrée dans leur comptabilité en

créditant le compte 458 par le débit du compte 655 « Quote-part de résultat sur opérations faites en commun », s'il s'agit d'une perte, ou en débitant le compte 458 par le crédit du compte 755 « Quote-part de résultat sur opérations faites en commun » s'il s'agit d'un bénéfice.

Compte 4581 Opérations courantes

Le compte 4581 enregistre les opérations courantes effectuées par l'intermédiaire d'une société en participation ou d'un GIE.

Compte 4588 Intérêts courus

Le compte 4588 enregistre les intérêts courus sur les opérations faites par l'intermédiaire d'une société en participation ou d'un GIE comptabilisées dans un compte 458.

COMPTE 46 - DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS

Ce compte enregistre toutes les créances et toutes les dettes non comprises dans les comptes précédents de la classe 4.

Compte 461 - Opérations pour le compte de tiers

Ces comptes sont des comptes de liaison qui permettent de déterminer la balance de trésorerie des différentes opérations menées pour des tiers en qualité de mandataire. Il convient de tenir une comptabilité annexe par opération.

Compte 4611 - Prestation de services (secteur diffus)

Ce compte est crédité, dans le cadre des contrats de prestations de services (CPS en secteur diffus), des sommes versées par les clients.

Il est débité des règlements effectués par la société pour le compte de son client. Il est tenu un compte individuel par opération.

Compte 4612 - Gestion d'immeubles appartenant à des tiers

Ce compte concerne notamment l'administration de biens, par l'organisme en tant que mandataire.

Compte 4613 – Syndic de copropriété

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 est obligatoire pour les copropriétés.

Les opérations traitées par l'entité pour le compte de tiers en qualité de mandataire sont comptabilisées dans un compte de tiers. Seule la rémunération de l'entité est comptabilisée dans le résultat. Les opérations traitées, pour le compte de tiers, au nom de l'entité, sont inscrites selon leur nature dans les charges et les produits de l'entité.

Traitement dans les comptes des syndics de copropriété des fonds des syndicats de copropriétaires

La constitution d'un fonds de travaux est en principe obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de dix lots (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965). 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

Compte 4615 - Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers

Ce compte enregistre les opérations d'aménagement pour le compte de tiers, en dehors des opérations de concessions d'aménagement.

Ce compte est décliné en sous-comptes et vise à traduire en comptabilité les opérations de mandats.

Ce compte est subdivisé en quatre sous-comptes, lesquels peuvent être eux-mêmes subdivisés en autant de sous-comptes que cela est nécessaire.

Ces comptes sont les suivants :

- 46151 Préfinancement
- 46153 Débours
- 46155 Recettes
- 46157 Rémunérations

Il est, par ailleurs, prévu un compte spécifique pour l'enregistrement de la rémunération du mandataire : 7061 Rémunération de gestion, location-attribution, location-vente

En dehors de ces comptes spécifiques, la SEM mandataire utilisera :

- les comptes d'emprunts lorsqu'elle souscrit elle-même un emprunt pour financer une opération,
- les comptes de tiers (clients, fournisseurs, débiteurs et créditeurs ...) pour enregistrer la contrepartie des charges et produits relatifs au mandat,
- Les comptes de liaison ou de trésorerie pour enregistrer les mouvements financiers.

Lors de la reddition des comptes, l'ensemble des comptes 461 est soldé afin de faire apparaître le solde en trésorerie des sommes dues au mandant ou à recevoir de celui-ci.

Compte 46151 Préfinancement

Ce compte enregistre les avances de fonds effectuées par le mandant.

Compte 46153 Débours

Le compte 4013 "Fournisseurs - Opérations pour compte (mandat)", permettant d'identifier les dettes concernant les opérations réalisées par la SEM en mandat, est crédité par le débit de ce compte 46153.

Ce compte enregistre donc l'ensemble des dépenses opérées au titre du mandat. Un suivi analytique par mandat est nécessaire.

Compte 46155 Recettes

Le compte 414 "Clients - Autres activités", permettant d'identifier les créances concernant les opérations réalisées par la SEM en mandat, est débité par le crédit de ce compte 46155.

Ce compte enregistre donc l'ensemble des recettes appelées au titre du mandat. Un suivi analytique par mandat est nécessaire.

Compte 46157 Rémunérations

Ce compte enregistre à son débit la rémunération de l'entité au titre du mandat. Un suivi analytique par mandat est nécessaire.

Sa contrepartie est le compte 4013 "Fournisseurs - Opérations pour compte (mandat)".

Dans le même temps, l'entité comptabilise au titre d'une opération propre sa rémunération de mandataire.

Le compte 7061 "Rémunération de gestion, location-attribution, location-vente" est alors crédité par le débit du compte 414 "Clients - Autres activités".

Compte 4618 – Autres opérations pour le compte de tiers

Compte 462 - Créances sur cessions d'immobilisations

Le compte 462 est débité, lors de la cession d'immobilisations, du prix de cession des éléments d'actif cédés, par le crédit du compte 757 « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ». Lors de la cession ou en fin d'exercice, le compte d'immobilisations est crédité par le débit du compte 657 « Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées » pour le montant résiduel (valeur brute diminuée des amortissements).

Il est crédité lors du règlement.

Ce compte est également utilisé lors de cessions d'immobilisations financières : ce compte est alors débité par le crédit du "767 Produits sur cession d'éléments financiers". Cette utilisation concerne la cession de titres immobilisés (Comptes de racines 26 et 27).

Compte 464 - Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement

Ce compte est crédité par le débit du compte 50 « Valeurs mobilières de placement » (cf. commentaires du compte 50).

Compte 465 - Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement

Ce compte enregistre à son débit le montant des créances relatives à la cession de valeurs mobilières de placement en contrepartie du crédit du compte 767 « Produits sur cession d'éléments financiers ».

A l'encaissement, ce compte est crédité par le débit du compte de trésorerie est débité en contrepartie (cf. commentaires du compte 50).

Compte 467 - Divers comptes débiteurs et produits à recevoir

Compte 4671 Collectivités locales

Compte 46711 Collectivités locales – engagements conventionnels

Ce compte enregistre les engagements conventionnels pouvant exister entre une entité et une collectivité contractante.

Compte 46712 Collectivités locales – frais de contrôle

Ce compte enregistre les sommes dues aux collectivités pour l'exercice de leurs contrôles.

Compte 46713 Collectivités locales – avances de trésorerie

Ce compte enregistre les avances de trésorerie effectuées par une collectivité dans le cadre d'une convention d'aménagement.

Compte 46714 Collectivités locales – participation

Ce compte enregistre les engagements de versements des participations d'une collectivité territoriale à l'égard d'une entité prévus dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Compte 46715 Collectivités locales - subventions

Ce compte enregistre les engagements de versements des subventions d'une collectivité territoriale à l'égard d'une entité prévus dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Compte 4672 - Débiteurs divers et produits à recevoir

Ce compte est débité du montant des sommes dues à l'organisme par le débiteur autres que ceux pour lesquels il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

Ce compte est également débité par le crédit des comptes de produits, du montant des produits acquis de façon certaine, mais non concrétisés par une pièce justificative en fin d'exercice. Ce compte ne sera utilisé que pour les produits à recevoir pour lesquels il n'existe pas de compte spécifique.

Compte 4678 - Gestion d'immeubles déléguée à un tiers

Sont notamment enregistrées dans ce compte les opérations courantes avec les mandataires dans le cadre d'un mandat de gestion déléguée.

Dans le cadre d'une convention de gérance, l'organisme, agissant en tant que mandant, intègre, lors des redditions comptables et au vu des pièces produites par le mandataire, le compte de résultat de l'opération sous mandat.

Le solde débiteur du compte 4678 retrace une créance de l'organisme mandant à l'encontre du mandataire.

- *L'intégration des produits dans la comptabilité de l'organisme.*

Le compte 4678 est débité par le crédit des comptes de classe 7 correspondant à la nature des produits de l'activité déléguée pris en charge par le mandataire.

Le compte 4678 est crédité :

- Par le débit du compte de disponibilité pour les sommes reversées par le mandataire lors de la reddition annuelle des comptes ;
- Par le débit des comptes de produits pour les éventuelles annulation-réduction des prises en charge de titres.

- *L'intégration des charges dans la comptabilité de l'organisme.*

Le compte 4678 est crédité par le débit des comptes de classe 6 correspondant à la nature des charges prises en charge par le mandataire.

Compte 468 Divers comptes créditeurs et charges à payer

Ce compte est crédité des sommes dues par l'organisme à ses créanciers pour des opérations autres que celles pour lesquelles il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

Les subdivisions du compte 468 fonctionnent selon les mêmes modalités que celles retenues pour le compte 401, « Fournisseurs ».

Ce compte est crédité de charges diverses à payer, lorsqu'il n'existe pas de comptes spécifiques pour les enregistrer, par le débit des comptes de charges intéressés (classe 6).

COMPTE 47 - COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE

Compte 476 - Différences de conversion – Actif

Lors de leur constatation, les créances et dettes en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en euros au cours du jour de l'opération.

Les créances restant à recouvrer et les dettes restant à payer en fin d'exercice font l'objet d'une évaluation au dernier taux de change en vigueur.

Les différences de conversion éventuelles, lorsqu'elles conduisent à une perte latente (diminution de créances ou augmentation de dettes), sont inscrites au compte 476.

Le compte 476 est ainsi débité des pertes latentes constatées par le crédit des comptes de créances ou des comptes de dettes.

Les écritures constatées à la clôture de l'exercice sont contre-passées au début de l'exercice suivant.

Les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risque au compte 1515 « provision pour pertes de change ». Lorsque l'opération en devises est assortie d'une opération parallèle destinée à couvrir les conséquences de la fluctuation du change (couverture de change), la provision n'est constituée qu'à concurrence du risque non couvert.

En fin d'exercice, le compte 476 est principalement mouvementé :

- Par le crédit du compte 27 au titre des diminution des prêts ;
- Par le crédit du compte 468 au titre de la diminution d'autres créances ;
- Par le crédit du compte 16 au titre de l'augmentation d'emprunts et dettes assimilées ;
- Par le crédit du compte 468 au titre de l'augmentation d'autres dettes.

Les pertes latentes compensées par des contrats de couverture de change sont isolées au compte 476 « Différence de conversion – Actif ».

Compte 477 - Différences de conversion – Passif

Lors de leur constatation, les créances et dettes en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en euros au cours du jour de l'opération.

Les créances restant à recouvrer et les dettes restant à payer en fin d'exercice font l'objet d'une évaluation au dernier taux en vigueur.

Les différences de conversion éventuelles, lorsqu'elles conduisent à un gain latent (augmentation de créances ou diminution de dettes), sont inscrites au compte 477.

Le compte 477 est ainsi crédité des gains latents constatés par le débit des comptes de créances ou de dettes.

Les écritures constatées à la clôture de l'exercice sont contre-passées au début de l'exercice suivant.

En fin d'exercice, le compte 477 est principalement mouvementé :

- Par le débit du compte 27 au titre de l'augmentation des prêts ;
- Par le débit du compte 468 au titre de l'augmentation d'autres créances ;
- Par le débit du compte 16 au titre de la diminution d'emprunts et dettes assimilées ;
- Par le débit du compte 468 au titre de la diminution d'autres dettes.

Les gains latents issus d'une opération en devises compensée par une couverture de change sont isolés au compte 477.

Compte 478 - Autres comptes transitoires

Compte 4781 Mali de fusion sur actif circulant

Ce compte enregistre la quote-part du mali technique constatée lors d'une opération de fusions et opérations assimilées et affectée aux éléments d'actifs circulants. Il peut donc être créé autant de sous-comptes que nécessaire pour suivre le mali affecté aux différents actifs.

Le mécanisme et les particularités de ce type d'opération sont rappelés au commentaire du "compte 2187 : Mali de fusion sur actifs corporels."

COMPTE 48 COMPTES DE REGULARISATION

Les comptes de régularisation servent à répartir les charges et les produits dans le temps, de manière à rattacher à un exercice déterminé les seuls charges et produits le concernant effectivement.

Ils permettent d'enregistrer :

- les charges à répartir sur plusieurs exercices, prévues par une loi ou un décret ;
- les charges et les produits constatés d'avance.

Compte 481 Frais d'émission des emprunts

En fin d'exercice, le compte 481 enregistre à son débit les charges à répartir sur plusieurs exercices qui comprennent les frais d'émission des emprunts.

Les frais de garantie et commissions perçus par la CGLLS en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'un emprunt sont assimilés à des frais d'émission d'emprunt (article 212-11 du règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 de l'ANC et article 131-2 du règlement n°2015-04 de l'ANC).

Lors d'émission d'emprunt, les frais de publicité et diverses commissions dus aux organismes bancaires constituent des charges d'exploitation comptabilisées au compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

Ces frais peuvent être :

- soit maintenus en charges d'exploitation pour la totalité dans l'exercice où ils sont exposés ;
- soit répartis sur la durée de l'emprunt ;

La méthode comptable retenue s'applique de manière permanente à tous les emprunts.

Jusqu'à l'extinction des remboursements des emprunts concernés, les intérêts compensateurs (ex compte 4813) sont comptabilisés en compte 481

Compte 482 Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement

Le résultat intermédiaire provisoire de la concession est calculé globalement, depuis l'origine de l'opération. Il correspond à l'écart entre, d'une part, le montant des cessions, augmenté le cas échéant, des participations reçues de la collectivité territoriale concédante et, d'autre part, le coût de revient estimé (CNC avis 99-05 du 18 mars 1999).

Dans le cadre de conventions prévoyant la participation du concédant au coût de l'opération : les pertes provisoires dégagées à la fin d'un exercice doivent donner lieu en contrepartie à la comptabilisation de l'engagement de la collectivité. Cet engagement ne donne pas lieu à un droit réel du concédant. Cette précision est exprimée dans le règlement rendu par le CRC.

Compte 486 - Charges constatées d'avance

Le compte 486 « Charges constatées d'avance » enregistre les charges qui correspondent à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

Ce compte est débité en fin d'exercice, par le crédit des comptes de charges intéressés ou, à réception des factures, directement de la quote-part des charges se rapportant à un exercice ultérieur. Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit de ces mêmes comptes.

Compte 487 - Produits constatés d'avance

Le compte 487 « Produits constatés d'avance » enregistre les produits perçus ou comptabilisés à la date de clôture, au titre de prestations ou de fournitures restant à réaliser ou à fournir après la date de clôture. Ces produits constituent une obligation contractuelle de l'entité envers le tiers bénéficiaire de la prestation ou de la fourniture restant à délivrer ou à livrer.

Ce compte est crédité en fin d'exercice, par le débit des comptes de produits intéressés. Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant, par le crédit de ces mêmes comptes.

Compte 4871 - Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation

Ce compte est crédité à la fin de l'exercice N du montant des produits d'exploitation, autres que ceux afférents aux charges locatives qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le débit des comptes de la classe 7 auxquels les produits ont été comptabilisés.

Le compte 4871 est débité au cours de l'exercice N+1 par le crédit du compte de produits approprié ou globalement en début d'exercice.

Compte 4872 - Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours

Ce compte porte sur le produit des ventes des logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles ». Le compte 4872 est ainsi crédité, à la fin de l'exercice, du montant des ventes de logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles ».

Il est débité à l'achèvement lors de la livraison de l'immeuble à l'acquéreur par le crédit du compte 701 concerné.

De plus, pour les organismes qui constatent les marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre à son débit au prix de vente, la sortie correspondante à l'avancement de la construction par le crédit du compte 7012 « Opérations groupées – constructions neuves ».

Compte 4873 Produits constatés d'avance - Démolitions

Le solde de ce compte correspond au montant des subventions d'exploitation, relatives aux dépenses de démolition non encore supportées par l'OLS.

Au démarrage de l'opération de démolition et à la suite de la notification de la subvention, ce compte est crédité du montant des subventions d'exploitation relatives aux dépenses de démolition, que l'OLS aura à supporter.

Ce compte est débité à la fin de l'exercice du montant des subventions d'exploitation relatives aux dépenses de démolition supportées au cours de l'exercice.

Compte 488 - Compte de répartition périodique des charges et des produits

Ce compte n'est utilisé que dans le cas du recours au système de « l'abonnement ». Il est nécessairement soldé en fin d'exercice.

Compte 4886 Charges

Compte 4887 Produits

COMPTE 49 DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS

Les dépréciations des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés, ne doivent pas être confondues avec les montants portés aux comptes de locataires et acquéreurs douteux ou litigieux.

En effet, le montant de la dépréciation pour certaines créances locataires est fixé par l'article R. 423-1-5 du CCH qui dispose : « Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

Par ailleurs, la dépréciation de comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés concerne la créance et accessoires susceptibles de devenir à la charge définitive de l'organisme (est donc exclue de la base de dépréciation la TVA).

Les subdivisions de ce compte sont créditées, en fin d'exercice, par le débit du compte 6817 « Dotations pour dépréciations des actifs circulants ».

Lorsque la dépréciation est devenue, en tout ou partie, sans objet, par exemple lorsque la créance pour laquelle a été constituée une dépréciation se révèle irrécouvrable et est admise en non-valeur, ces comptes sont débités par le crédit du compte 7817 « Reprises sur dépréciations des actifs circulants ».

Compte 491 Dépréciation des comptes de clients

Compte 4911 Locataires

Compte 49111 Locataires – hors location-accession

A la clôture, l'organisme doit apprécier s'il existe des indices de perte de valeur des créances. Dans ce cas, un test de dépréciation est effectué. Lorsque la valeur actuelle de la créance est inférieure à la valeur comptable, la valeur comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation (règlement ANC n° 2015-04, commentaires infra-réglementaires).

Conformément à l'article R 423-1-5 du CCH, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an, font l'objet de dépréciations pour créances douteuses pour la totalité de leur montant. Le compte 49111 est ventilé au bilan entre les dépréciations relatives aux comptes 411 et 416.

Les dépréciations afférentes au compte 416 (dont le montant correspond à la totalité de la créance) doivent être présentées dans le tableau de ventilation des comptes clients 11.2 des DAEF.

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme utilise des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (exemple : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

Le calcul de ces dépréciations doit s'effectuer sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre de l'année au titre de laquelle les comptes sont établis (quittancement de décembre inclus), et en fonction de l'ancienneté de ces créances.

Compte 49113 Locataires (location-accession)

Compte 4912 Acquéreurs

Compte 4914 Clients - Autres activités

Compte 4915 Locataires-acquéreurs / attributaires

Le montant de la dépréciation à constituer au titre des créances douteuses est à évaluer au cas par cas par l'organisme en comparant le total des créances, échues et non échues, avec la valeur estimée de réalisation du gage. Lorsque le montant de la dépréciation à constituer est supérieur au montant figurant au compte 4165 "Locataires-acquéreurs / attributaires", le compte 4915 est servi à hauteur du solde du compte 4165 et le compte 29748 « Dépréciation des autres prêts » pour le surplus.

Compte 4918 Autres

Compte 495 – Dépréciation des comptes du groupe, des associés et des opérations de coopération

Le compte 495 est à subdiviser comme le compte 45.

Compte 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers

Les dépréciations figurant aux comptes 495 et 496 sont déterminées avec la plus grande prudence en fonction du risque présenté par les créances concernées.

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

COMPTE 50 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les organismes HLM ne peuvent acquérir que certains titres ou valeurs mobilières émis ou garantis par les Etats membres de l'Union Européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen (Cf. article L 421-18 du code de la construction et de l'habitation pour les **OPH** et R 423-75 du même code pour les **sociétés d'HLM**).

Ce compte est débité des valeurs correspondant à un placement de trésorerie à court ou moyen terme se caractérisant par la possibilité d'une mobilisation rapide en cas de besoin. Par opposition, la souscription de titres constituant un placement à long terme, à l'aide d'excédents de trésorerie importants et durables destinés à assurer un appoint permanent de produits financiers, est comptabilisée aux comptes 271 et 272.

Il est crédité lors de la revente des valeurs mobilières de placement.

Compte 503 Actions

Compte 5031 Titres cotés

Compte 5035 Titres non cotés

Compte 504 Autres titres conférant un droit de propriété

Compte 505 Obligations et bons émis par la société et rachetés par elle

Compte 506 – Obligations

Ce compte est débité du prix de souscription ou d'acquisition des titres conférant un droit de créance.

Compte 5061 Titres cotés

Compte 5065 Titres non cotés

Compte 507 Bons du Trésor et bons de caisse à court terme

Le compte 507 est débité du prix de souscription ou d'acquisition des bons par le crédit du compte de trésorerie pour le montant des capitaux versés. En cas d'intérêts précomptés, ce compte sera également débité par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement » du montant de ces intérêts. Si une fraction de ces

intérêts concerne des exercices ultérieurs, le compte 4871 « Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation » sera crédité à due concurrence.

Compte 508 Autres valeurs mobilières de placement et autres créances assimilées

Au compte 508 figurent notamment les titres d'emprunts émis ou garantis par l'Etat, et les parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières et de fonds d'investissement alternatifs autorisés.

Compte 5081 Autres valeurs mobilières

Le compte 5081 enregistre les titres ainsi que les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières, autorisés par la réglementation, non imputables à une subdivision du compte 26 ou du compte 27.

Compte 5082 Bons de souscription

Compte 5088 Intérêts courus sur obligations, bons et valeurs assimilés

Ce compte enregistre en débit les intérêts courus sur les valeurs mobilières de placement en portefeuille en fin d'année en contrepartie d'un titre au compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant au compte 764 selon la procédure de contre-passation.

Les intérêts courus sont déterminés à partir des rendements constatés sur l'exercice pour les valeurs en portefeuille compte tenu de la durée de détention.

Compte 509 Versements restant à effectuer sur valeurs mobilières de placement non libérées

Le compte 509 « Versements restant à effectuer sur valeurs mobilières de placement non libérées » est crédité du montant des versements restant à effectuer sur les valeurs mobilières de placement non libérées par le débit des subdivisions concernées du compte 50.

COMPTE 51 BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

Compte 511 Valeurs à l'encaissement

Le compte 511 « Valeurs à l'encaissement » est débité du montant des coupons échus à encaisser, des chèques et des effets remis à l'encaissement ainsi que des effets remis à l'escompte, par le crédit des comptes intéressés.

Compte 5111 - Coupons échus à l'encaissement

Compte 5112 - Chèques à encaisser

Compte 5113 - Effets à l'encaissement

Compte 5114 - Effets à l'escompte

Compte 512 - Banque

Le compte 512 enregistre notamment les opérations sur les comptes courants ouverts auprès de la Banque des Territoires et des établissements de crédit.

Compte 516 - Comptes de placements court terme

Compte 5161 – Comptes à terme

Ce compte enregistre les sommes placées sur des comptes à terme.

Ce compte peut être subdivisé par compte à terme ou par établissement prêteur (Trésor public, CDC ou Banque de France). Les intérêts perçus sur le compte à terme sont enregistrés au compte 7631.

Compte 5162 - Comptes sur Livret A

Ce compte enregistre les dépôts des organismes sur un livret A.

Compte 5163 – Comptes sur autres livrets

Compte 517 Autres organismes financiers

Ce compte est dédié aux porte-monnaie électroniques. Ne doivent pas y figurer les comptes à terme et livret A.

Compte 518 - Intérêts courus

Ce compte doit être subdivisé pour enregistrer distinctement les intérêts courus à recevoir et les intérêts courus à payer.

Compte 5181 - Intérêts courus à payer

Compte 5188 - Intérêts courus à recevoir

Ce compte est débité des intérêts courus sur les comptes de dépôt dont l'organisme est titulaire.

Compte 519- Concours bancaires courants

L'ouverture d'une ligne de crédit qui ne peut s'analyser comme un recours à l'emprunt, a pour seul objectif de faire face à un besoin ponctuel et éventuel de disponibilités. Cette facilité de crédit permet de faire face à un décalage entre un encaissement et un décaissement et ne constitue pas un outil destiné à surmonter des difficultés structurelles de trésorerie.

Lors de l'encaissement des fonds le compte 519 est crédité par le débit du compte de trésorerie.

En fin d'exercice, les intérêts courus non échus sont portés au débit du compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et au crédit du compte 519 « Concours bancaires courants ».

Le compte 519 est débité lors du remboursement de ces fonds par le crédit du compte 51, les charges étant ventilées entre le compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et le cas échéant, le compte 627 « Services bancaires et assimilés » pour les commissions.

Compte 5193 Lignes de crédit de trésorerie

Compte 5195 Autres

Compte 5198 Intérêts courus

Le compte 5198 « Intérêts courus » retrace les intérêts courus à payer sur les concours bancaires courants et les crédits de trésorerie souscrits par l'organisme.

Ce compte est crédité en fin d'exercice du montant des intérêts courus non échus rattachés à l'exercice par le débit du compte 6615 « intérêts de comptes courants et des dépôts créditeurs ».

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit du compte 6615.

COMPTE 52 INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME ET JETONS DETENUS

Compte 521 Instruments financiers à terme

Compte 522 Jetons détenus

COMPTE 53 – CAISSE

Le compte 53 « Caisse » doit toujours présenter un solde débiteur ou nul.

Toutes les opérations doivent être justifiées et enregistrées dans le détail et par ordre chronologique.

COMPTE 58 - VIREMENTS INTERNES

Les comptes 58 sont des comptes de passage utilisés pour la comptabilisation pratique d'opérations au terme desquelles ils sont soldés. Ces comptes sont notamment destinés à permettre la centralisation, sans risque de double emploi :

- Des virements de fonds d'un compte de caisse ou de banque à un autre compte de banque ou de caisse,
- Et, plus généralement, de toute opération faisant l'objet d'un enregistrement dans plusieurs journaux auxiliaires.

COMPTE 59 – DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS

Compte 590 – Dépréciation des valeurs mobilières de placement

Le compte 590 « Dépréciation des valeurs mobilières de placement » est utilisé à la clôture de l'exercice pour enregistrer les moins-values latentes résultant de la différence entre le coût d'acquisition et la valeur vénale des titres. Pour le calcul de la dépréciation, les moins-values latentes ne peuvent faire l'objet de compensation avec les plus-values latentes.

Le compte 590 est crédité du montant des dépréciations financières des valeurs mobilières de placement, autres que les bons du Trésor, par le débit du compte 6866 « Dotations pour dépréciations des éléments financiers ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 7866 « Reprises sur dépréciations des éléments financiers », lorsque la dépréciation s'avère en tout ou partie sans objet. Tel est le cas notamment lorsque les valeurs mobilières de placement qui se sont dépréciées font l'objet d'une cession.

Compte 5903 Actions

Compte 5904 Autres titres conférant un droit de propriété

Compte 5906 Obligations

Compte 5908 Autres valeurs mobilières de placement et créances assimilées

CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES

La classe 6 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les charges par nature, y compris celles concernant les exercices antérieurs, qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 60 à 65) ;
- à la gestion financière (compte 66) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 67) ;
- la participation des salariés aux résultats et l'impôt sur les bénéfices (compte 69) ;

Figure également dans les comptes de charges, le compte 68 « Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions », qui comporte des subdivisions distinguant les charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles.

Les comptes de la classe 6 ne doivent pas enregistrer les montants affectés à des investissements qui sont à inscrire directement dans les comptes d'immobilisations (en classe 2).

Les charges de l'exercice sont consécutives à l'acquisition ou à la production des stocks, à l'exploitation du patrimoine ou à d'autres activités, prestations de services et services annexes.

Les comptes de charges enregistrent également les charges des exercices antérieurs, qui sont rattachées aux comptes par nature, et les charges exceptionnelles constatées durant l'exercice.

Il convient de porter en classe 6, au cours de l'exercice, la totalité des charges afférant grâce à l'utilisation des comptes rattachés et des comptes de régularisation.

Les charges d'exploitation engagées et pour lesquelles le service a été rendu au titre de l'exercice qui se termine doivent être comptabilisées sur cet exercice. Lorsque les factures correspondantes ne sont pas parvenues à la fin de l'exercice, il convient d'utiliser le compte 408 « Fournisseurs, factures non parvenues » (voir le commentaire de ce compte). Les charges sont enregistrées selon leur exercice de rattachement et non à leur date de paiement. Ainsi, pour respecter ce principe, les charges constatées lors d'un exercice comptable mais qui se rapportent à un exercice ultérieur seront extournées par l'intermédiaire d'un compte 486 « Charges constatées d'avance ».

Les crédits aux comptes de la classe 6 peuvent résulter de réductions de charges (exemple : rabais, ristournes, remises obtenues), d'annulation d'un mauvais enregistrement comptable concernant le même exercice ou d'une transposition de la technique de transfert de charges.

S'agissant des charges locatives, leur ventilation entre charges récupérables et non récupérables doit être faite au moment de l'enregistrement. À cet effet, des subdivisions seront créées dans les comptes concernés. Le chiffre 1 sera utilisé pour les charges incombant à l'organisme et le chiffre 2 pour les charges remboursables par les locataires.

Toutes corrections demeurent possibles (par virement d'un sous-compte à l'autre) avant l'arrêté des comptes, notamment dans l'hypothèse où l'organisme ne serait pas en mesure de déterminer le caractère récupérable ou non au moment de l'enregistrement de la facture.

Pour la présentation du compte de résultat, la totalité des charges récupérables, y compris celles afférentes aux logements vacants, est inscrite dans la colonne « Charges récupérables ».

COMPTE 60 – ACHATS

Les achats sont comptabilisés au prix facturé, déduction faite des rabais, remises et ristournes déduits du montant des factures et enregistrés au compte 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats ».

En revanche, les escomptes de règlement sont comptabilisés au crédit du compte 765 « Escomptes obtenus ».

Les biens et services sous-traités qui s'intègrent dans le cycle de production sont inscrits au débit des comptes 604 et 605 pour les opérations d'aménagement. Les autres dépenses en sous-traitance générale sont comptabilisées en 611.

Compte 601 Achats de terrains

Ce compte est débité uniquement du prix d'acquisition et des frais d'acquisition des terrains achetés pour être mis en stock. Ces terrains sont destinés soit à être aménagés, soit à être utilisés (immédiatement ou ultérieurement) pour supporter des opérations d'accession.

Il n'est pas utilisé lorsque le terrain est destiné à une opération locative réalisée immédiatement ou envisagée ultérieurement (réserves foncières inscrites en immobilisation).

L'enregistrement en stock du terrain acquis est constaté par le débit du compte 31 ou 33 et par le crédit du compte 4021 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en cours ».

Parallèlement, le compte 601 est débité par le crédit du compte 6031 soit à chaque opération, soit globalement en fin d'exercice.

Compte 602 Achats stockés – Autres approvisionnements

Ce compte est débité du montant de tous les achats effectués pendant l'exercice concernant des matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks.

Lorsque, en fin d'exercice, la facture n'est pas parvenue, le compte 602 est débité par le crédit du compte 4081 « Fournisseurs - Factures non parvenues - Fournisseurs d'exploitation ». Les achats stockés et autres provisionnements constituent une charge d'exploitation.

Compte 6021 Matières consommables

Compte 6022 Fournitures consommables

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- 60221 Combustibles
- 60222 Produits d'entretien
- 60223 Fournitures d'atelier et d'usine
- 60225 Fourniture de bureau

Compte 603 Variation des stocks

Le compte 603 enregistre toutes les variations relatives aux stocks de terrains, d'approvisionnements, d'en-cours d'études et de prestations de services et d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.

Les soldes concrétisent la différence existante entre la valeur des stocks à la clôture de l'exercice (stock final ou de sortie) et la valeur desdits stocks à la clôture de l'exercice précédent (stock initial ou d'entrée) hors dépréciations. Le solde du compte 603 peut être créditeur (si stock final > stock initial) ou débiteur (dans le cas contraire).

Compte 6031 Variation des stocks de terrains

Le compte est :

- Crédi té de la valeur des terrains acquis par le débit du compte 601 « Achat de terrains », lors de l'acquisition ou globalement en fin d'exercice ;
- Cr di té par le débit du compte 31 en cas de transfert en stock d'un terrain inscrit en immobilisation (uniquement en cas de transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition) ;
- Débité par le crédit du compte 31 « Terrains à aménager », lors de l'affectation d'un terrain à une opération, lors de la revente d'un terrain, ou lors du transfert d'un terrain en immobilisations.

Compte 6032 - Variation des stocks des approvisionnements

Voir les commentaires des comptes 32 « Approvisionnements ».

Compte 6034 Variation d'en-cours d'études et de prestations de services

Le compte 6034 est :

- Cr di té de la valeur des achats d'études et prestations de services comptabilisés au débit du compte 604 « Achats d'études et prestations de services – Travaux et honoraires », lors de l'acquisition ou globalement en fin d'exercice ;
- Débité par le crédit du compte 34 « En-cours de production de services », lors de la facturation de la prestation de services, ou, de l'abandon de l'étude.

La comptabilisation de prestations de services produits en interne par les salariés de l'OLS au débit du compte 34 « En-cours de production de services » aura pour contrepartie le crédit du compte 7134 « Variation des en-cours de production de service. »

Compte 6037 Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat

Ce compte est cr di té par le débit du compte 607 « **Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat** » lors de la résolution de vente ou de l'adjudication, et débité par le crédit du compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » lors de la revente.

Compte 604 Achats d'études et prestations de services – Travaux et honoraires

Ce compte enregistre à la fois :

- Les travaux (6041) et les honoraires stockables (6042) ;
- Les achats d'études et de prestations de services stockables (6042).

Le compte 604 est débité du montant des facturations relatives à l'exercice, dans le cadre du cycle de production de stocks immobiliers.

L'enregistrement en stock des dépenses de travaux et des honoraires est constaté par le débit du compte 33 « Immeubles en cours » et par le crédit du compte 4021 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours ».

Parallèlement, le compte 604 est débité par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours. »

Compte 605 Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes (opérations d'aménagement)

Le compte 605 permet d'enregistrer les charges afférentes aux concessions d'aménagement.

Les charges liées aux concessions d'aménagement sont enregistrées dans ce compte.

Il peut être subdivisé comme suit :

- *Compte 6051 Achats de terrains*
- *Compte 6052 Travaux*
- *Compte 6053 Prestations de services*
- *Compte 6054 Frais financiers*
- *Compte 6055 Frais annexes*
- *Compte 6056 Provisions*

Afin de traduire les charges inhérentes au compte de résultat, en fin d'exercice, les comptes 605 "Achats de terrains, travaux, prestations de services et frais annexes (opérations d'aménagement)" concernés sont débités par le crédit du compte 71388 "Variation des charges sur opérations d'aménagement en cours" pour le montant des coûts constatés au cours de l'exercice, opération par opération.

Il est recommandé de tenir la comptabilité de ces opérations hors TVA, celle-ci étant isolée dans un sous-compte 386 en cas de prorata ou directement imputée aux comptes 4456 "TVA déductible" concernés, en cas de récupération intégrale.

Compte 606 Achats non stockés de matière et fournitures

Ce compte est utilisé pour tous les achats non stockables ou non stockés par l'organisme parce que d'importance limitée.

Compte 6061 Fournitures non stockables

À ce compte sont enregistrées des fournitures facturées à l'organisme, qui sont en général récupérables. Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 60611 Électricité*
La fourniture d'électricité dont celle afférente au chauffage et aux ascenseurs est comptabilisée à ce poste.
- *Compte 60612 Eau*
- *Compte 60613 Gaz*
- *Compte 60614 Chaleur*
- *Compte 60615 Carburants et lubrifiants*
- *Compte 60616 Combustibles*

Compte 6063 Fournitures d'entretien et de petit équipement

Ce compte enregistre les fournitures d'entretien et de petit équipement, qui ne constituent ni une immobilisation, ni un stock (cf. commentaire du compte 215).

Il existe une tolérance fiscale concernant les éléments d'actifs à faible valeur. Ces biens, dont la valeur unitaire n'excède pas 500 euros hors taxe, même s'ils répondent à la définition d'immobilisations, peuvent faire l'objet d'une comptabilisation en charges.

Compte 6064 – Fournitures administratives

Compte 6068 – Autres matières et fournitures

Compte 607 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat

Le compte 607 est débité par le crédit du compte 6037 « Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » lors de l'entrée en stock d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, ou mise en jeu de la garantie de rachat pour le montant inscrit par ailleurs au compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » (Cf. commentaire de ce compte).

Le compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » est débité du montant porté au crédit du compte 402 « Fournisseurs de stocks immobiliers et d'en-cours » (ou client si résolution ou adjudication)

Compte 608 Frais annexes de construction

Le compte 608 est utilisé pour enregistrer les frais annexes entraînés par la production des stocks immobiliers et comptabilisés également dans les comptes 3314, 3324, 3334, 3344 et 3374 « Frais annexes » (cf. commentaire général des comptes de la classe 3).

Il fonctionne dans les mêmes conditions que le compte 604 « Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires ».

Ce compte exclut les frais annexes des concessions d'aménagement, comptabilisés en compte 605.

Compte 609 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats (même ventilation que celle du compte 60)

Ce compte créditeur retrace les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale (c'est-à-dire quand le montant est connu postérieurement à la comptabilisation de la facture initiale). Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

Ce compte doit être suivi au niveau analytique le plus fin.

Dans le cadre des différents dispositifs de bouclier tarifaire :

- soit les fournisseurs d'énergie répercutent la réduction de prix accordée directement sur la facture, auquel cas le compte 6061 sera crédité,
- soit le montant de l'aide est connu du bailleur en fin de période et est comptabilisé au crédit du 609.

Pour les locataires en place, le montant des charges à récupérer est diminué du montant de la ristourne. Dans le cas spécifique de ceux présentant des créances locatives, le montant dû au titre des charges est diminué du montant de l'avoir.

Pour les locataires partis et débiteurs vis-à-vis de l'organisme, ce montant vient diminuer les dettes locatives. Il est alors à comptabiliser en produits, au débit, en compte 703.

Dans le Décret 2022-1430 du 14 novembre 2022, il est indiqué à l'article 8, « Dans le même délai de 30 jours suivants le versement de l'aide par l'Agence de services et de paiement, [les organismes de logement social] informent leurs clients du montant de l'aide qui leur est répercuté au titre de chaque mois de consommation, et des modalités de répercussion retenues. »

Compte 6098 Rabais, remises et ristournes non affectés

COMPTE 61 SERVICES EXTERIEURS

Compte 611 Sous-traitance générale

Sont inscrites à ce compte les charges d'exploitation relatives aux immeubles de rapport et indispensables dans le cadre d'une location. Y figurent notamment les contrats d'entretien et de gardiennage. Le débit du compte 611 enregistre la sous-traitance autre que celle incorporée directement au prix de revient des stocks.

Les sous-comptes regroupent la totalité des charges de même nature, facturées par des entreprises ou prestataires de services externes à l'organisme.

Compte 6111 Hygiène et sécurité

Le compte 6111 est débité de toutes les charges relatives à l'enlèvement des ordures, au ramonage, aux vidanges, à la dératisation, à la surveillance de nuit, à la vérification des extincteurs, etc.

Compte 6112 Espaces verts

Sont imputés à ce compte tous les travaux confiés à des entreprises, y compris l'entretien d'espaces libres divers.

Compte 6113 Chauffage

Figurent au compte 6113 toutes les charges de chauffage (P1 et P2) dont l'exploitation est confiée à une entreprise. Lorsque l'organisme gère le chauffage en régie, les factures de petit matériel de remplacement et de réparations sont comptabilisées à ce compte.

Compte 6114 Nettoyage

Les charges afférentes aux travaux de nettoyage relatifs aux parties communes et confiés à des entreprises sont suivies à ce compte.

Compte 6115 Frais de gestion d'immeubles

Voir le commentaire du compte 614.

Compte 6116 Ascenseurs

Le compte 6116 enregistre les charges d'exploitation afférentes aux ascenseurs, y compris le prêt de matériel de remplacement. Les travaux de gros entretien et de réparation sont comptabilisés au compte 6152.

Compte 6118 Divers

Compte 612 Redevances de crédit-bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation et autres

Compte 6122 Crédit-bail mobilier

Compte 6125 Crédit-bail immobilier

Il s'agit de la location de biens en exécution de contrats de crédit-bail. Le crédit-bail, moyen de financement des immobilisations, donne à l'utilisateur du bien :

- d'une part, un droit de jouissance ;
- d'autre part, la possibilité d'acquérir le bien concerné soit en fin de contrat, soit au terme de périodes fixées à l'avance, moyennant le paiement du prix convenu.

Les sommes dues par l'utilisateur pendant la période de location au titre des redevances ou loyers constituent des charges d'exploitation et doivent être enregistrées au débit du compte 612.

Il n'y a pas lieu de distinguer au sein de la redevance, la part « amortissement » et la part « frais financiers ». L'annexe prévue par le plan comptable général donne, si les montants en cause sont significatifs, une information détaillée sur :

- le coût d'entrée des immobilisations objet du contrat ;
- les dotations aux amortissements de l'exercice et cumulées incluses dans le montant de la redevance ;
- la ventilation des échéances (jusqu'à un an, de un à cinq ans, plus de cinq ans) ;
- le prix d'achat résiduel.

Le bien sur lequel porte le crédit-bail ne doit pas figurer à l'actif de l'organisme utilisateur tant qu'il n'a pas procédé à la levée de l'option d'achat.

Compte 6127 Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres

Ce compte est débité du montant des redevances ou loyers, y compris ceux versés dans le cadre d'opérations d'usufruit locatif social (Voir les commentaires du compte 208).

Compte 613 Locations

Sont inscrits à ce compte, les loyers afférents aux immeubles et au matériel loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...).

Compte 6132 Locations immobilières

Compte 6135 Locations mobilières

Compte 614 Charges locatives et de copropriété

Les charges, autres que les loyers comptabilisés en 613, facturées par des tiers et relatives aux immeubles loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...) sont comptabilisées à ce compte.

En outre, lorsque la gestion d'immeubles locatifs en copropriété est confiée à un syndic, le compte 614 pourra être utilisé si le montant des charges de copropriété n'a pas de caractère significatif justifiant leur ventilation dans les autres comptes par nature. Dans le cas contraire, les charges de copropriété sont ventilées par nature de la manière suivante :

- Salaires et charges sociales (pour gardiennage, nettoyage, etc....) au compte 6115 ;
- Autres charges (eau, électricité, chauffage, ...) aux comptes par nature dont elles relèvent.

Dans tous les cas, les honoraires du syndic sont inscrits au compte 6223 « Honoraires de syndic ».

Compte 615 Entretien et réparations

Cette rubrique concerne les dépenses courantes d'entretien et de menues réparations (autres que celles inscrites en compte 611) sur des biens immobilisés, qui, sans que la valeur à l'actif de ces derniers ne soit augmentée, ont pour objet de les conserver dans de bonnes conditions d'utilisation ou sont destinés à les remettre en bon état d'utilisation.

Pour indication des travaux concernés, il convient de se reporter à la liste indicative des travaux figurant au titre III – schémas d'écriture.

Ces charges sont ventilées entre charges non récupérables et charges récupérables.

Compte 6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs

Les travaux d'entretien courant ont une périodicité généralement inférieure ou égale à un an. Il s'agit de petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance et de la gestion courante du patrimoine.

En principe, leur volume se maintient à un niveau relativement stable.

Une partie de ces charges est récupérable auprès des locataires, notamment les travaux effectués à l'intérieur des logements. Le petit équipement qui sert à entretenir le parc locatif, comme le matériel horticole dont l'entretien est prévu dans le décret charges, peut être enregistré dans ce compte.

Compte 6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs

Les dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs sont enregistrées en compte 6152 (cf. liste indicative des travaux, du titre III- schémas d'écriture).

Les redevances annuelles des contrats d'entretien de type P3-P3R sont comptabilisées obligatoirement à ce compte 6152, contrairement aux dépenses de type P1 et P2 enregistrées en compte 611. Mais elles ne peuvent en aucun cas être provisionnées au titre de la PGE. Il en est de même des travaux de remise en état des logements à la suite du départ des locataires.

Pour les dépenses de gros entretien éligibles à la Provision pour Gros Entretien, il convient de se référer au commentaire du compte 1525 « Provisions pour gros entretien ou grandes révisions ».

Dans ce cas, le coût de ces charges de gros entretien est provisionné par le débit du compte 681525 « Provisions pour gros entretien ou grandes révisions » et donne lieu à une reprise par le crédit du compte 781525 « Provisions pour gros entretien ou grandes révisions » au cours de l'exercice où les dépenses sont effectuées.

Compte 6156 Maintenance

Ce compte regroupe tous les travaux ou prestations de maintenance sur les biens mobiliers utilisés par l'organisme pour son fonctionnement (matériel informatique, solutions informatiques, matériel électronique...).

Ce compte permet d'enregistrer notamment les charges d'entretien et de réparation des bâtiments administratifs.

Compte 616 Primes d'assurances

Compte 6161 Multirisques

La loi ALUR du 24 mars 2014 a ouvert l'obligation aux bailleurs sociaux de souscrire une assurance multirisque habitation pour les locataires n'ayant pas rempli cette obligation.

Si la prime est refacturée à l'euro, elle est comptabilisée dans le compte 7081 « Produits des services accessoires aux locataires ».

Compte 6162 Assurance obligatoire dommage construction

Les primes d'assurance obligatoire dommage construction peuvent être étalées sur la durée de la garantie décennale via un compte de charges constatées d'avance.

Compte 6163 Assurance Transport

Compte 6168 Autres

Ce compte enregistre notamment les primes d'assurance-vie contractées par l'organisme sur la tête de son personnel, contrat d'assurances groupes, primes d'assurance licenciement, sur la tête de tiers, liées aux risques environnementaux ou à la cyber sécurité, etc.

Compte 617 Études et recherches

Il s'agit d'études et de recherches d'ordre général ne pouvant être ni affectées à une opération, ni inscrites au compte 203 (voir les commentaires du compte) : études de marché, enquêtes sur les locataires, etc.

Compte 618 Divers

Compte 6181 Documentation générale

Compte 6183 Documentation technique

Compte 6185 Frais de colloques, séminaires, conférences

Ce compte enregistre les frais engagés pour ces manifestations à l'exclusion des frais de déplacements.

Compte 619 Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs

Ce compte créditeur fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609. Il enregistre les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

COMPTE 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Le compte 62 enregistre les charges externes correspondant principalement à l'intervention de tiers prestataires de services.

Compte 621 Personnel extérieur à l'entité

Ce compte enregistre notamment les charges afférentes au personnel intérimaire ou mis à disposition de l'organisme.

Compte 6211 Personnel intérimaire

Compte 6214 Personnel détaché ou prêté à l'entité

Le compte 6214 est débité du montant total facturé, sans ventilation des éléments constitutifs du montant à régler.

Compte 622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires

Compte 6221 Commissions et courtages sur achats

Les commissions et courtages sur achats qui ne constituent pas un élément du prix d'acquisition sont à porter au débit de ce compte.

Compte 6222 Commissions et honoraires sur ventes

Les commissions et honoraires sur ventes afférents à des opérations d'accession et versés à des tiers sont inscrits à ce compte.

Ces commissions et honoraires sont incorporés à la valeur des stocks dès lors qu'ils sont clairement identifiables et rattachables à des contrats de vente signés. Dès lors, ce compte 6222 « Commissions et honoraires sur ventes » est débité par le crédit du 713.

Compte 6223 Honoraires de syndics

Sont enregistrés à ce compte les honoraires de syndics payés par l'organisme sur les logements en copropriété.

Compte 6224 Honoraires d'architectes

Sont enregistrés à ce compte les honoraires autres que ceux liés à la construction ou à l'amélioration d'immeubles de rapport, et à la production de stocks immobiliers.

Compte 6225 Rémunérations d'affacturage

Les frais d'intervention de l'affactureur qui rémunèrent les travaux et les risques assumés en lieu et place de l'organisme sont débités au compte 6225. À noter que la commission de financement est enregistrée en compte 668 « Autres charges financières ». Si aucune distinction n'est possible entre ces deux composantes, alors le montant global est enregistré en 6225.

Compte 6226 Autres honoraires

Compte 6227 Frais d'actes et contentieux

Figurent dans ce compte des frais de poursuite et de justice, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire. Le cas échéant, ils sont répercutés via le crédit de ce même compte.

Compte 6228 Divers

Ce compte enregistre notamment les rémunérations de gestion versées à des administrateurs de biens ou à d'autres organismes de logement social pour la gestion d'opérations immobilières individualisées.

Compte 623 Publicité, publications, relations publiques

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *6231 Annonces et insertions*
- *6233 Foires et expositions*
- *6234 Cadeaux à clientèle*
- *6235 Primes*
- *6236 Catalogues et imprimés*
- *6237 Publications*
- *6238 Divers (pourboires, dons courants ...)*

Compte 624 Transports de biens et transports collectifs du personnel

Compte 625 Déplacements, missions et réceptions

Compte 6251 Voyages et déplacements

Les frais de transport du personnel sont comptabilisés en 6251 quand ils ne concernent pas d'autres frais. Le cas échéant, ils seront enregistrés en 6256 « Missions ».

Sont portés également à ce compte, les remboursements de l'utilisation professionnelle de véhicules personnels et les indemnités allouées aux administrateurs et prévues par l'article R 421-10 du CCH s'agissant des OPH, et par les clauses types des statuts des sociétés d'HLM qui renvoient à ce même article.

Compte 6255 Frais de déménagement

Les frais relatifs au déménagement de locaux de l'organisme (siège social, agences, etc.) ainsi que ceux occasionnés et pris en charge pour les collaborateurs sont comptabilisés en 6255.

Compte 6256 Missions

L'ensemble des frais supportés lors d'une mission (bouche, logement) et le remboursement des frais de déplacements dus au personnel doivent être imputés à ce compte. Ces frais ne doivent pas figurer dans une subdivision du compte 64.

Compte 6257 Réceptions

Compte 626 Frais postaux et de télécommunications

Compte 627 Services bancaires et assimilés

Sont notamment comptabilisés dans ce compte les frais de garantie d'emprunts dus à des entités bancaires, à Action Logement Services et à la CGLLS.

Selon les commentaires infra-réglementaires du règlement 2015-04 de l'ANC :

« Les sommes versées à la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunt (art. 212-11 du règlement n° 2014-03) dans la mesure où ils couvrent exclusivement la rémunération de la CGLLS dans le cadre de la mise en place d'un financement.

Dès lors, ils sont comptabilisés conformément à la méthode retenue par l'entité pour la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt :

- *En charges de l'exercice ;*
- *Ou répartis sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de l'emprunt. Néanmoins, il est possible de recourir à une répartition linéaire lorsque les résultats obtenus ne sont pas sensiblement différents de la méthode précédente. »*

Compte 6271 Frais sur titres (achat, vente, garde)

Compte 6272 Commissions et frais sur émission d'emprunts

Compte 6275 Frais sur effets

Compte 6276 Location de coffres

Compte 6278 Autres frais et commissions sur prestations de services

Compte 628 Divers

Compte 6281 Concours divers (cotisations)

Sont notamment enregistrées dans ce compte les cotisations et les frais de dossiers à la Société de garantie de l'accession (SGAHLM). Dans ce compte figure la garantie financière de gestion de syndic de copropriété.

Compte 6283 Cotisations CGLLS

Ce compte enregistre les différentes contributions dont les organismes sont redevables auprès de la CGLLS : cotisation principale avant lissage (appelé aussi péréquation ou modulation) du montant de la RLS (L. 452-4 CCH) et cotisation additionnelle (L. 452-4-1 CCH).

Dans les CERFA de déclaration de cotisation à la CGLLS, ces montants correspondent à (J) Montant de la cotisation après réduction pour la cotisation principale et à (C) Montant de la cotisation additionnelle due au titre de l'année N pour la cotisation additionnelle.

Le montant de la modulation liée au lissage de la RLS est enregistré en compte 709432.

Les éventuelles pénalités associées à ces contributions sont comptabilisées au compte 6582 « Pénalités, amendes fiscales et pénales ».

Compte 6284 Frais de recrutement de personnel

Le compte 6284 est à utiliser en cas de recours à un intermédiaire (coût des annonces de recrutement parues dans la presse, ...).

Compte 6285 Redevances

Il s'agit des redevances ou remboursements de frais versés à d'autres organismes de logement social ou aux groupements, par exemple :

- Au titre de conventions de gestion,
- Au titre de services informatiques et / ou comptables,
- Au titre de frais de gestion générale.

Constituant une prestation externe, ces frais sont inscrits en totalité au compte 6285, quelle que soit la nature analytique des frais de gestion en question.

Dans le cadre de contrats de partenariat public/privé (PPP), un sous-compte du 6285 peut être créé pour enregistrer la part de la redevance relative aux frais d'exploitation mis en œuvre par le partenaire privé.

Compte 629 Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs

Ce compte fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609. Il s'agit des rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Ce compte est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

COMPTE 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Administration des impôts)

Compte 6311 Taxes sur les salaires

Compte 6314 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction

Compte 6318 Autres

Figurent notamment dans ce compte la taxe d'apprentissage et la participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue.

Compte 633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)

Compte 6331 Versement de transport

L'indemnité versée par l'employeur à une autorité organisatrice de transports (exemple : Ile de France Mobilités) est enregistrée à ce compte.

Compte 6332 Allocation logement

Sont comptabilisés à ce compte les versements au Fonds national d'aide au logement (FNAL).

Compte 6333 Contribution unique des employeurs à la formation professionnelle

Sont comptabilisés à ce compte la contribution unique versée aux opérateurs de compétence (OPCO).

Compte 6334 Participation des employeurs à l'effort de construction

Ce compte enregistre uniquement la participation versée sous forme de subvention.

Compte 6335 Versements libératoires ouvrant droit à l'exonération de la taxe d'apprentissage

Compte 6338 Autres

Compte 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)

Compte 6351 Impôts directs (sauf impôt sur les bénéfices)

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *63511 Contribution économique territoriale*
Pour rappel, elle est composée de la CVAE et de la CFE.
- *63512 Taxes foncières*
Ne figurent pas à ce compte les taxes annexes (ordures ménagères, ...), qui sont enregistrées au compte 63513.

Ce compte enregistre donc pour l'essentiel la TFPB et la TFPNB et les quotes-parts de frais de rôle y afférentes.

- *63513 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères)*

Ce compte enregistre notamment les frais de rôle pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

- *63514 Taxes sur les véhicules des sociétés*

Les organismes doivent déclarer les voitures particulières qu'ils possèdent ou dont ils ont la disposition, et s'acquitter d'une taxe annuelle correspondante.

Compte 6352 Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables

Ce compte est utilisé pour enregistrer la TVA à taux réduit lorsque des travaux de conservation du patrimoine sont effectués par le personnel de l'organisme, notamment dans le cadre de régies.

À l'achèvement des travaux, on constate la TVA à taux réduit afférente aux charges de personnel en débitant le compte 6352 par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

Compte 6353 Impôts indirects

Compte 6354 Droits d'enregistrement et de timbre

Compte 63541 Droits de mutation

Compte 6358 Autres droits

Compte 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes)

Sont notamment comptabilisées à ce compte les cotisations des organismes de logement social au financement de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS ; article L.342-21 du CCH).

Compte 638 Rappel d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)

COMPTE 64 CHARGES DE PERSONNEL

Ces charges sont constituées :

- Par l'ensemble des rémunérations du personnel de l'organisme ;
- Par des charges, au profit des salariés, liées à ces rémunérations.

Compte 641 Rémunérations du personnel

Compte 6411 Salaires et traitements

Il est rappelé que les indemnités journalières versées par les organismes sociaux, ne constituent pas des produits et doivent, de ce fait, être enregistrées au crédit de ce compte.

Compte 6412 Congés payés

Compte 6413 Primes et gratifications

Compte 6414 Indemnités et avantages divers

Ce compte enregistre notamment les indemnités de licenciement, les indemnités allouées au personnel pour frais de transport et l'intéressement. Ce compte comprend également les avantages en nature accordés au personnel (mise à disposition d'un logement ...) et l'alimentation du compte épargne temps.

Compte 6415 Supplément familial

Compte 645 Cotisations de sécurité sociale et de prévoyance

Compte 6451 Cotisations à l'URSSAF

Est également comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales n° 96-71 du 2 février 1996.

Compte 6452 Cotisations aux mutuelles

Compte 6453 Cotisations aux Caisses de retraite (hors Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales)

Compte 6454 Cotisations à France Travail

Compte 6455 Cotisations à la Caisse Nationale de Retraite des Agents des Collectivités Locales

Compte 6458 Cotisations aux autres organismes sociaux

Compte 647 Autres cotisations sociales

Compte 6471 Prestations directes

Compte 6472 Versements au comité social et économique

Compte 6474 Comité des œuvres sociales

Sont à comptabiliser à ce compte les abondements PERU, PEE, la participation aux frais de transports, les remboursements de frais accidents du travail, les tickets restaurant, les chèques vacances, le versement au comité d'hygiène et de sécurité, ainsi que le forfait télétravail (car non soumis à cotisation)

Compte 6475 Médecine du travail, pharmacie

Compte 648 Autres charges de personnel

Sont notamment comptabilisées au compte 648 la participation employeur au transport, les charges d'auto-assurance chômage (indemnités versées aux salariés partis) ou potentiellement refacturées par France Travail, les indemnités de stage. Ce compte enregistre des salaires et cotisations sociales.

Compte 649 Remboursements de charges de personnel

COMPTE 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

Compte 651 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires

Compte 652 Charges liées aux opérations de démolition

Compte 6521 Coûts des études de faisabilité

Dans ce compte sont enregistrés les coûts relatifs aux études et prestations préalables à l'opération : étude globale relative à la définition du projet, études de sol, diagnostics amiante, constats de risque d'exposition au plomb ...

Compte 6522 Coûts de techniques

Dans ce compte sont notamment enregistrés les coûts de restructuration du foncier et des travaux qui concourent directement à l'opération de démolition de logements :

- La sécurisation (coûts des travaux confortatifs et conservatoires des immeubles, y compris travaux d'urgence de mise en sécurité des biens et de personnes) ;
- Le désamiantage ;
- Les honoraires de maîtrise d'ouvrage et tous autres honoraires techniques ;
- La remise en état du foncier (« recouturage » des réseaux existants, redéfinition parcellaire, viabilisation...) ;
- Les coûts de résidentialisation (pré-verdissement, aménagement sommaire) ;
- En cas de démolition partielle, les coûts des travaux pour remettre en état les parties communes...

Compte 6523 Coût sociaux

Dans ce compte sont notamment enregistrés les coûts relatifs :

- Aux enquêtes sociales ;
- Aux déménagements et à l'installation des ménages ;
- Au relogement ;
- À l'accompagnement social ;
- Au suivi social ;
- Aux actions en lien avec l'hébergement provisoire ;

Compte 6528 Autres charges liées aux opérations de démolition

Ce compte enregistre notamment les frais de notaire, les indemnités d'expropriation et d'éviction, les frais de transport, les coûts d'acquisition des lots ayant vocation à être détruit.

Compte 653 Rémunérations de l'activité des administrateurs et des gérants

Ce compte ne concerne que les SEM.

Compte 654 Pertes sur créances irrécouvrables

Compte 6541 Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme

Les pertes sur créances irrécouvrables qui présentent un caractère habituel eu égard notamment à la nature de l'activité, au volume des affaires traitées, sont enregistrées au débit de ce compte.

Ce compte est débité du montant des créances de loyers, charges et autres considérées comme irrécouvrables qu'elles aient fait l'objet ou non d'une provision par le crédit des comptes 411, 412, 414, 415 ou 416.

Lorsque la créance a été dépréciée partiellement ou en totalité, la perte est compensée par une reprise égale au montant de la dépréciation devenue sans objet (le compte 491 est débité par le crédit du compte 78174).

Les organismes doivent procéder au moins une fois par an, lors de l'arrêté des comptes, à un examen des créances douteuses pour déterminer celles qui sont irrécouvrables et qui doivent être inscrites au compte 654.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 65411 Locataires
- 65412 Acquéreurs
- 65415 Locataires – acquéreurs/attributaires
- 65418 Autres clients

Compte 6542 Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge ou de la commission

Ce compte enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposé par la commission de surendettement dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel (avec ou sans liquidation) et validé par une ordonnance du juge de l'exécution.

Cependant, seules les créances n'ayant pas fait l'objet d'une admission en non-valeur préalablement à leur effacement sont enregistrées à ce compte. Ce compte est débité en contrepartie du crédit du compte locataire concerné par l'effacement.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 65421 Locataires
- 65422 Acquéreurs
- 65425 Locataires-acquéreurs / attributaires
- 65428 Autres clients

Compte 6544 Créances des exercices antérieurs

Compte 655 Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

Le compte 655 enregistre la participation (quote-part de résultat) de l'organisme aux pertes du groupement dont il est membre.

Il est débité par le crédit du compte 458 « Membres – Opérations faites en commun et en GIE ».

Compte 656 Pertes de change sur créances et dettes commerciales

Compte 657 Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles sorties de l'actif

La cession d'une immobilisation ou sa mise au rebut entraîne :

- D'une part, son retrait du bilan par annulation de sa valeur comptable à la date de l'opération ;
- D'autre part, en cas de cession à un tiers, une créance sur celui-ci du montant du prix de cession.

Il est rappelé que la valeur comptable est égale à la différence entre la valeur brute et les amortissements pratiqués.

Le compte 657 est débité du montant de la valeur comptable ainsi obtenue des éléments d'actif cédés ou sortis du patrimoine.

En cas de cession à titre onéreux, le compte 757 « Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles » est par ailleurs crédité du prix de vente par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».

Compte 658 Pénalités et autres charges

Compte 6581 Pénalités sur marchés (et débits payés sur achats et ventes)

Sont à enregistrer dans ce compte, les intérêts moratoires, pénalités sur marchés et débits payés sur achats et ventes, à la charge de l'organisme, que ce soit par une simple application d'un contrat avec une entreprise (auquel cas ils constituent un élément du coût de production des immobilisations ou des stocks (ou encours)) ou qu'ils fassent suite à un contentieux.

Compte 6582 Pénalités, amendes fiscales et pénales

Sont notamment enregistrés dans ce compte :

- les montants des astreintes prononcées par l'Ancols ainsi que des sanctions proposées par l'Ancols, prononcées par le Ministre en charge du Logement et versées à la CGLLS (L342-13 et 342-14 du CCH) ;

- les pénalités versées à la SGAHLM.

Compte 6583 Malis provenant de clauses d'indexation

Compte 6584 Dons, libéralités

Compte 6585 Subventions accordées

Compte 6586 Quote-part de résultat sur concession d'aménagement

Ce compte enregistre la perte dégagée à la fin de chaque exercice sur les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits des concessionnaires.

Compte 6587 Dépenses liées à des sinistres

Toutes les dépenses consécutives à un sinistre (réparations...), qu'elles soient susceptibles ou non de donner lieu à une indemnité d'assurance, doivent être comptabilisées à ce compte (quelle que soit la probabilité de remboursement ultérieur).

Toutefois, lors d'une destruction totale ou partielle d'une immobilisation :

- en cas de reconstruction, l'actif détruit est à sortir par le débit du compte 657, l'indemnité perçue en compensation est à comptabiliser en compte 757 et les dépenses engagées au titre de la reconstruction sont à rattacher au coût d'acquisition ou de production du bien venant en substitution ;
- en cas d'absence de reconstruction, l'actif détruit est à sortir par le débit du compte 657, l'indemnité perçue en compensation est à comptabiliser en compte 757 et les dépenses engagées à la suite de la destruction sont à comptabiliser en compte 652.

Compte 6588 Autres

Compte 65881 Remboursement de l'aide publique

Ce compte enregistre le remboursement de tout ou partie des subventions consécutif à une vente ou à une démolition du patrimoine. Dans le cas de la vente d'un immeuble de rapport, le remboursement de l'aide publique correspondante vient en déduction du surplus dégagé par la cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

Compte 65882 Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport

Il s'agit des frais de montage, de remise en état et de commercialisation internes ou externes rattachés à l'immeuble vendu qui viennent en déduction du calcul de l'affectation en réserve sur cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

Compte 65888 Autres

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les remises gracieuses de dettes (abandons de créances) ainsi que les immobilisations en cours qui ont donné lieu à abandon de projet (cf. commentaire du compte 2313).

Le remboursement partiel ou total par un organisme de logement social du concours initialement versé par la SGALHM est également comptabilisé dans ce compte.

Ce compte enregistre également la contribution aux associations de locataires. L'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 prévoit que les bailleurs sociaux allouent au moins la somme de 2 euros par logement aux associations en fonction des résultats obtenus aux dernières élections. Sur cette base (une contribution annuelle définie par la loi, qui n'a rien d'exceptionnelle et qui n'est pas juridiquement une subvention), ce compte enregistre également la contribution aux associations de locataires.

Figure notamment à ce compte l'indemnité forfaitaire, allouée par l'organe délibérant aux administrateurs exerçant une activité salariée et destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence, pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation à des réunions au sein de l'organisme (introduite par l'article R. 421-10 CCH pour les OPH et par les clauses types des sociétés d'HLM pour les sociétés).

Ce compte enregistre également les dépenses de SAV sur les opérations d'accession livrées ou de litiges avec les accédants.

Ce compte enregistre également les charges locatives sur les logements en phase locative d'un PSLA.

Le compte 658 peut être utilisé également afin de suivre les charges pour lesquelles il n'existe pas de comptes spécifiques.

COMPTE 66 CHARGES FINANCIERES

Toute charge financière est comptabilisée comme telle, quel que soit son caractère habituel ou exceptionnel, qu'elle concerne l'exercice en cours ou un exercice antérieur.

Le compte 66 enregistre les autres charges rattachées à la gestion financière non enregistrées en 627. En pratique, y sont donc comptabilisés les intérêts d'emprunts, les agios bancaires, les escomptes accordés, la valeur comptable des titres participatifs cédés, les pertes de change financières, etc.

Compte 661 Charges d'intérêts

Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 66111 - Réserves foncières

Sont inscrits dans ce compte les intérêts relatifs aux financements des terrains nus inscrits en compte 2111 et 31.

- 66112 - Opérations locatives
 - 661121 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais – Avances
 - 661122 - Opérations locatives - Financement définitif
 - 6611221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif
 - 6611222 - Opérations locatives démolies ou cédées

- 661123 - Intérêts compensateurs
- 661124 - Intérêts de préfinancement consolidables

- 66114 - Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers

Le compte 66114 ne concerne que les intérêts non imputables au coût de production des stocks immobiliers.

- 66116 - Opérations d'aménagement
- 66117 - Bâtiments administratifs
- 66118 - Autres destinations

La compte 66118 concerne notamment les emprunts non affectés, les concours bancaires courants et autres crédits de trésorerie.

Pour les **OPH et les SEM**, ce compte enregistre également dans le cadre des contrats de partenariat publics/privés (PPP), la part de la redevance relative au coût de financement de l'investissement réalisé. Cette part correspond aux charges financières souscrites par le partenaire privé que ce dernier répercute à l'organisme en application des dispositions du contrat.

- 66119 - Opérations en bail réel solidaire

Compte 6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs

Sont portés à ce compte, les intérêts relatifs aux avances en comptes courants d'associés et à l'ouverture d'une ligne de trésorerie (voir commentaires du compte 519).

Compte 6616 Intérêts bancaires et sur opérations de financement (escompte...)

Compte 6618 Intérêts des autres dettes

Le compte 6618 permet de constater les intérêts dus par suite d'une émission de titres participatifs.

Compte 664 Pertes sur créances liées à des participations

Seule la perte nette sur créances liées à des participations est à enregistrer à ce compte.

Compte 665 Escomptes accordés

Compte 666 Pertes de change financières

Compte 667 Charges sur cession d'éléments financiers

Compte 668 Autres charges financières

Le compte 668 enregistre notamment les malis provenant des clauses d'indexation des emprunts (montant de la majoration des annuités (capital et intérêts)), les pénalités payées à l'occasion d'un remboursement anticipé d'emprunt et les pertes sur contrats de swaps de taux d'intérêts.

COMPTE 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les charges exceptionnelles sont des charges qui ne sont pas liées à l'exploitation courante de l'organisme.

Le règlement ANC n°2022-06 apporte une nouvelle définition des charges exceptionnelles.

Dès lors, elles concernent :

- Les charges directement liées à un événement majeur et inhabituel ;
- Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables. Il en est ainsi de la constitution de provisions réglementées, y compris les amortissements dérogatoires comptabilisés pour des raisons fiscales et définis à l'article 214-8 ;
- Les changements de méthode comptable que l'entité est amenée à comptabiliser en résultat, plutôt qu'en capitaux propres, en raison de l'application de règles fiscales ;
- Les corrections d'erreurs sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

Compte 672 (Compte à la disposition des entités pour enregistrer, en cours d'exercice, les charges sur exercices antérieurs)

Ce compte enregistre à son débit les charges sur exercices antérieurs qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un rattachement à l'exercice qu'elles concernent (montant non évaluable), à l'exception des charges financières qui sont inscrites directement au compte 66.

En fin d'exercice, le compte 672 est obligatoirement soldé par débit des comptes de charges par nature concernés. A cet effet, il est recommandé d'ouvrir des sous-comptes du 672 permettant de retracer ces dépenses au fur et à mesure en fonction de leur nature.

Ce compte ne peut être utilisé pour effectuer des ajustements sur régularisations de charges locatives d'exercices antérieurs (voir commentaires des comptes 418, 4195).

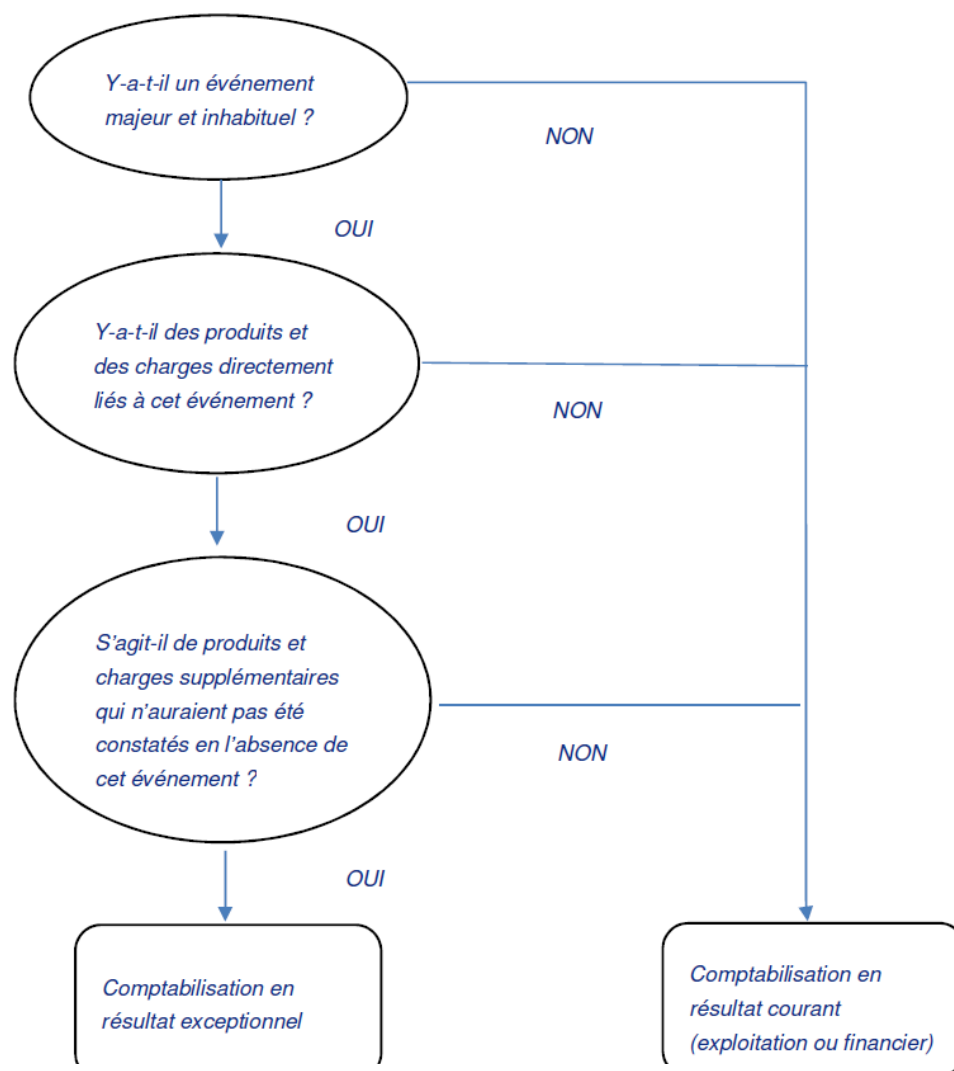
Le compte 672 n'apparaît jamais au compte de résultat. Néanmoins, le montant des charges sur exercices antérieurs doit figurer en renvoi du compte de résultat.

Compte 678 Autres charges exceptionnelles

Toutes les charges relatives à des événements majeurs et inhabituels sont comptabilisés en 678.

L'approche méthodologique retenue par l'ANC, permettant de définir les produits (comptabilisés en 778) et les charges directement liées à ces événements, peut être schématisée par l'arbre de décision suivant.

Les produits et charges que l'entité aurait supportés indépendamment de la survenance de l'événement majeur et inhabituel ne sont pas inscrits en résultat exceptionnel.



Source : article 2 du règlement ANC n°2022-06

COMPTE 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS

Les méthodes d'amortissement utilisées par l'organisme sont obligatoirement décrites dans la partie littéraire de l'annexe présentant les méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Il en va de même pour les dotations aux provisions et dépréciations.

Compte 681 Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (à inscrire dans les charges d'exploitation)

Compte 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles

Compte 68111 Immobilisations incorporelles et frais d'établissement

Ce compte est débité par le crédit des comptes d'amortissements des immobilisations incorporelles (comptes 2801, 2803, 2805 et 2808).

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 681112 Bail emphytéotique
- 681113 Bail à construction
- 681114 Bail à réhabilitation
- 681115 Droit d'usufruit locatif social
- 681118 Autres immobilisations incorporelles

Les modalités d'amortissement à retenir figurent dans le tableau ci-après :

Compte	Désignation des immobilisations à amortir	Durée d'amortissement	Compte d'amortissement
201	Frais d'établissement	5 ans maximum	2801
203	Frais de développement	Durée d'utilisation	2803
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	Durée d'utilisation	2805
208	Autres immobilisations incorporelles : - Bail emphytéotique - Bail à construction - Bail à réhabilitation - Droit d'usufruit locatif social - Autres Immobilisations incorporelles	Durée des baux, de la convention d'usufruit ou d'utilisation des immobilisations	2808

Compte 68112 Immobilisations corporelles

Les précisions et rappels ci-dessous complètent les commentaires des comptes 21, 28 et 29 correspondants :

Le règlement de l'ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général définit les modalités d'évaluation des amortissements et des dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles aux articles 214-10 et suivants (sur les notions de dépréciation et d'amortissement d'un actif, Cf. commentaire des comptes 28 et 29).

Article 214-13 :

« Le mode d'amortissement doit permettre de traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. Il est défini, soit en termes d'unités de temps, soit en termes d'unités d'œuvre. Le mode linéaire est appliqué à défaut de mode mieux adapté. »

Art. 214-17 :

« Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Si l'actif considéré est amortissable, la comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable. »

En matière de logement social, l'amortissement est calculé de manière linéaire (règlement ANC n°2015-04).

Les amortissements sont déterminés par le plan d'amortissement propre à chaque type d'actif, tels qu'ils sont arrêtés par l'organe délibérant, en respectant le principe général de prudence du droit comptable.

La date de départ du calcul de l'amortissement est la date de mise en service de l'immeuble.

En conséquence, la première annuité d'amortissement doit être réduite prorata temporis pour tenir compte de la période écoulée entre le début de l'exercice et la date de mise en service de l'immeuble. Le prorata temporis s'apprécie en jours.

Les amortissements seront calculés en fonction des durées d'utilisation attribuées par composant selon l'approche retenue par l'organisme (voir compte 21311). Ces durées doivent correspondre à la réalité d'utilisation de chaque composant et traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'utilisation de chaque composant.

Cette traduction ne peut donc, en aucun cas, être directement liée aux modalités de financement.

Par ailleurs, tant qu'une immobilisation demeure en service, elle doit être conservée au bilan, même si elle est totalement amortie, et ce, jusqu'à sa disparition pour cause de cession ou de destruction.

Synthèse des modalités d'amortissement des immobilisations corporelles :

N° compte	Type d'immobilisation à amortir	Durée d'amortissement
212	Agencements et aménagements de terrains	Durée d'utilisation
2131	Bâtiments	Selon composants (voir ci-après)
2138	Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure	Durée d'utilisation
2141	Bâtiments sur sol d'autrui	Selon composants (dans la limite du bail)
2148	Voiries, et réseaux divers et– Ouvrages d'infrastructure (sur sol d'autrui)	Durée d'utilisation (dans la limite du bail)
215	Installations techniques, matériel et outillages industriels	Durée d'utilisation
218	Autres immobilisations corporelles	Durée d'utilisation
2272	Travaux sur immeubles reçus en affectation	Selon composants (voir ci-après)

Les subdivisions du compte 68112 sont les suivantes :

- *681122 Agencements et aménagements de terrains*
- *681123 Constructions sur sol propre*
 - *6811231 Bâtiments*
 - *68112311 Immeubles de rapport*
 - *68112315 Bâtiments administratifs*
 - *6811234 Travaux d'amélioration*

Ce compte enregistre les dotations aux amortissements des réhabilitations antérieures au 1er janvier 2005 comptabilisées sur le seul compte 2134 et non retraitées en composants. Ce compte est donc en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).

- *6811235 Installations générales, agencements et aménagements des constructions*

Ce compte est en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).

- 6811238 VRD et ouvrages d'infrastructure
- 681124 Constructions sur sol d'autrui
 - 6811241 Bâtiments
 - 68112411 Immeubles de rapport
 - 68112415 Bâtiments administratifs
 - 6811244 Travaux sur immeubles reçus en affectation
 - 6811245 Agencements et aménagements des constructions

Ce compte est en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).

- 6811248 VRD et ouvrages d'infrastructure
- 681125 Installations techniques matériel et outillage

Ce compte se ventile comme le compte 215.

- 681128 Autres immobilisations corporelles
 - 6811281 Agencements et aménagements divers
 - 6811282 Matériel de transport
 - 6811283 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 6811284 Mobilier
 - 6811288 Immobilisations corporelles diverses

Compte 68113 Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions spécifiques aux concessions

Les subdivisions du compte 68113 sont les suivantes :

- 681131 Droits du concédant exigibles en nature au titre de l'amortissement de caducité
- 681132 Gros entretien
- 681133 Dépréciation des immobilisations
- 681134 Amortissement de caducité
- 681135 Dépréciation des droits du concédant
- 681136 Provisions pour renouvellement

Compte 681131 Droits du concédant exigibles en nature au titre de l'amortissement de caducité

Compte 681132 Gros entretien

Compte 681133 Dépréciation des immobilisations

Compte 681134 Amortissement de caducité

Compte 681135 Dépréciation des droits du concédant

Compte 681136 Provisions pour renouvellement

Compte 6815 Dotations aux provisions d'exploitation

Compte 68151 Provisions pour risques

Ce compte est débité par le crédit du compte 151. Les provisions pour risques doivent correspondre au montant du passif qui entrainera une sortie de ressources pour le bailleur et à cet effet doivent être estimées et révisées annuellement avec le plus de justesse possible.

Compte 68152 Provisions pour charges

Compte 681521 Provisions pour pensions et obligations similaires

Compte 681522 Provisions pour restructurations

Compte 681523 Provisions pour impôts

Compte 681524 Provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires

Compte 681525 Provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Ce compte enregistre la dotation à la provision pour gros entretien (compte 1525).

Les dotations aux provisions pour gros entretien sont constituées selon un plan pluriannuel d'entretien, conformément aux principes exposés pour le compte 1525. 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.

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.

Sur ce sujet, cf. la liste indicative de travaux susceptible d'être provisionnés au titre de la PGE (titre III).

Compte 681526 Provisions pour remise en état

Ce compte est notamment utilisé dans le cadre d'usufruit locatif social, et autres formes de démembrement de la propriété comprenant une clause de remise en état du bien in fine.

Compte 681527 Autres provisions pour charges

Il est débité par le crédit des comptes 1517 « Provision pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement », 1527 « Autres provisions pour charges », 15271 « Provisions pour charges prévisionnelles » et 15278 « Provisions pour autres charges ».

Ce compte est notamment utilisé pour la comptabilisation des dotations

- *Aux amortissements des charges d'exploitation à répartir,*
- *Aux provisions pour charges prévisionnelles,*
- *A la provision pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement*
- *A la provision pour liquidation définitive d'opération*
- *Aux autres provisions pour charges d'exploitation*

Provisions pour charges prévisionnelles :

A la fin de chaque exercice et pour chaque opération d'aménagement, il est procédé à une évaluation des coûts des droits à construire ou des terrains cédés depuis le début de l'opération. Conformément aux dispositions du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les sociétés d'économie mixte locales, cette évaluation, effectuée à partir des comptes rendus financiers annuels (CRACL), est globale. Elle est réalisée en appliquant à l'ensemble des coûts prévisionnels cumulés de l'opération d'un pourcentage correspondant au rapport suivant :

- *Numérateur : Le montant des produits comptabilisés depuis le début de l'opération,*
- *Dénominateur : Le montant des produits cumulés prévus par le CRACL,*

Les produits s'entendent hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

Les coûts correspondants aux cessions, ainsi évalués, sont rapprochés des coûts cumulés comptabilisés depuis le début de l'opération.

Lorsque les coûts comptabilisés sont supérieurs ou égaux au résultat du calcul des coûts estimés, il n'y a pas lieu de régulariser.

Dans le cas contraire, une provision globale, par opération, sera dotée par le compte 681522.

Provisions pour neutralisation du boni sur concession d'aménagement aux risques du concessionnaire :

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.

L'avis 99-05 du CNC précise que 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 ".

Compte 681528 Provisions pour charges sur opérations immobilières

Ce compte enregistre les dotations aux provisions nécessaires pour faire face à des charges probables résultant de la situation des opérations d'accession à la clôture de l'exercice. Il s'agit de charges non incorporables aux stocks, soit par leur nature, soit parce qu'elles interviennent après la livraison des lots ou l'achèvement des opérations d'accession.

Tel est le cas, par exemple, de frais financiers de portage et du coût d'entretien ou de réfection de lots achevés et invendus, de frais de commercialisation non incorporables aux stocks, ou encore de charges résiduelles de lotissement alors que les lots ont été vendus.

Compte 6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Ce compte est débité par le crédit des comptes de dépréciation concernés (comptes 290, 291, 292 et 293).

Tout amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif jugé non irréversible doit être couvert par une dépréciation : il ne saurait y avoir de compensation avec une plus-value sur d'autres éléments.

Le compte 6816 se subdivise de la manière suivante :

- *68161 Immobilisations incorporelles*
- *68162 Immobilisations corporelles*

Compte 6817 Dotations pour dépréciations des actifs circulants

Le compte 6817 se subdivise comme suit :

- *68173 Stocks et en-cours*

Ce compte est débité par le crédit d'une subdivision du compte 39 qui doit enregistrer notamment les pertes probables sur les immeubles en stocks. Pour l'accession, il n'y a lieu de constituer une dépréciation que lorsque le prix de vente risque d'être inférieur au coût de production.

- *68174 Créances*

Ce compte est débité par le crédit des subdivisions concernées du compte 491. Il peut également être débité par le crédit des comptes 495 et 496.

Il est décomposé de la manière suivante :

- *681741 Locataires*
- *681748 Autres*

Compte 686 Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (à inscrire dans les charges financières)

Compte 6861 Dotations aux amortissements des primes de remboursement des emprunts

L'amortissement des primes s'effectue par annuités constantes durant toute la durée de l'emprunt.

Ce compte est débité par le crédit du compte 169.

Compte 6862 Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts

Ces dotations sont destinées à amortir les charges à répartir sur plusieurs exercices, débitées au compte 481 et relatives aux frais d'émissions d'emprunts.

Ces charges à répartir (voir les commentaires du compte 481) permettent un échelonnement comptable d'une charge dans le temps. Leur amortissement doit débiter dès l'année d'inscription à ce compte.

Compte 6865 Dotations aux provisions financières

Ce compte est débité par le crédit du compte 151.

Dans le cas des titres participatifs, s'il y a mise en place d'une prime de remboursement, une provision pour charges est constatée par le crédit du compte 15278.

Compte 6866 Dotations pour dépréciations des éléments financiers

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *68662 Immobilisations financières*

Ce compte est débité par le crédit des comptes 296 ou 297 en cas de dépréciation des participations et créances rattachées ou des autres immobilisations financières.

- *68665 Valeurs mobilières de placement*

Ce compte est débité par le crédit du compte 590 en cas de dépréciation des valeurs mobilières de placement.

Il ne peut y avoir compensation par une plus-value d'autres valeurs.

687 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges exceptionnelles

Les subdivisions du compte 687 sont débitées par le crédit des comptes d'amortissements, de dépréciations et de provisions concernés des seules dotations ayant un caractère exceptionnel.

Compte 6871 Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations

Compte 6872 Dotations aux provisions réglementées (Immobilisations)

Compte 68725 Amortissements dérogatoires

Compte 6873 Dotations aux provisions réglementées (stocks)

Compte 6874 Dotations aux autres provisions réglementées

Compte 6875 Dotations aux provisions exceptionnelles

Compte 6876 Dotations aux dépréciations exceptionnelles

COMPTE 69 PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS

Compte 691 Participation des salariés aux résultats

Compte 695 Impôts sur les bénéfices

Ce compte doit être ouvert par les organismes redevables de l'impôt sur les sociétés.

CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS

La classe 7 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les produits par nature, y compris ceux concernant les exercices antérieurs qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 70 à 75) ;
- à la gestion financière (compte 76) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 77).

Figurent également dans les comptes de produits, le compte 78 « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » comportant les subdivisions distinguant les reprises sur charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles.

Le règlement ANC n°2022-06 supprime la technique de transferts de charges anciennement comptabilisées en 79. Le compte est uniquement autorisé pour les concessions d'aménagement dans le cadre prévu par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation des règlements n°99-04, n° 99-05 et n°99-06 du Comité de la réglementation comptable.

Les comptes 70 à 77 enregistrent le montant des droits et créances nés au cours de l'exercice au profit de l'organisme, par le débit des comptes de classes 4 et 5.

COMPTE 70 PRODUITS DES ACTIVITES

Ce compte englobe les produits provenant des activités de production, de ventes d'immeubles et de terrains lotis, de gestion des immeubles de rapport, de prestations de services et des activités annexes.

Compte 701 Vente d'immeubles

Le compte 701 est crédité du prix de vente des immeubles en stocks, lors de la signature du contrat de vente définitif, par le débit du compte 412 « Créances sur acquéreurs ».

Le règlement de l'ANC 2018-01 du 20 avril 2018 précise que la méthode de prise des marges à l'avancement et la méthode des marges à l'achèvement sont deux méthodes autorisées à compter du 1er janvier 2018 (cf. commentaire du compte 332).

Si le lot vendu n'a pas été livré à la fin de l'exercice, le compte 701 est débité par le crédit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ». Ce dernier compte sera ultérieurement débité lors de la livraison à l'acquéreur, par le crédit du compte 701 pour les organismes utilisant la méthode à l'achèvement. Pour les organismes utilisant la méthode à l'avancement, le compte 701 sera crédité à la clôture par le débit du compte 4872 pour le montant de l'avancement à dégager.

Il est rappelé que ce compte ne peut être utilisé pour les ventes de logements locatifs et de réserves foncières inscrits en immobilisations, qui constituent des cessions d'immobilisations (cf. commentaires relatifs aux comptes 757).

Compte 7011 Terrains lotis

Compte 7012 Opérations groupées, constructions neuves

Ce compte enregistre les ventes de PSLA (ventes faisant suite aux levées d'option), les VEFA et les autres ventes sous actes notariés (logements achevés).

Pour les contrats de VEFA, les organismes retenant la comptabilisation de la marge à l'avancement comptabilisent au crédit de ce compte la quote-part du prix de vente correspondant à l'avancement de la construction par le débit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ».

Ce compte se subdivise en :

- 70121 Opérations en location-accession
- 70122 Opérations en vente en état futur d'achèvement
- 70126 Opérations en bail réel solidaire

Compte 7013 Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente

Compte 7014 Maisons individuelles (CCMI)

Compte 7017 Autres immeubles

Ce compte enregistre notamment les ventes d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, ou mise en jeu de la garantie de rachat.

Compte 7018 Autres terrains destinées à la vente

COMPTE 703 RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

La récupération des charges locatives est fixée de façon limitative par les dispositions de l'article L 442-3 du CCH et par celles du décret modifié n° 82-955 du 9 novembre 1982. Les charges récupérables sont à dissocier des charges refacturables ou imputables aux locataires lesquelles sont comptabilisées en 708.

Seules les charges réelles, qui doivent être justifiées, peuvent être récupérées.

La récupération par voie de provisions appelées périodiquement est autorisée, mais une régularisation individuelle par lot est obligatoire chaque année.

En fin d'exercice, il est procédé comptablement à une comparaison globale au titre de la période en cours, entre le montant des provisions quittancées et le montant total des charges récupérables.

Le compte 703 est alors ajusté, en cas d'insuffisance de provision, par le débit du compte 418 ou, en cas d'excédent d'acompte, par le crédit du compte 4195.

Ne doivent figurer au compte 703 que les charges effectivement quittancées à des locataires en place, à l'exclusion des charges des logements vacants. La non-récupération de charges récupérables sur les logements vacants fait toutefois l'objet d'un suivi extracomptable ou en comptabilité analytique.

Il se subdivise de la façon suivante :

7031 Charges et prestations communes

7032 Impôts, taxes locatives et droits

7033 Fournitures individuelles

7035 Réparations locatives

Compte 7031 Charges et prestations communes

Ce compte est crédité de toutes les charges récupérées ayant pour origine des dépenses communes hors du logement proprement dit : frais relatifs aux parties communes, éclairage, ascenseurs, espaces verts ...

Compte 7032 Impôts, taxes locatives et droits

Sont comptabilisés à ce poste le droit de bail et les taxes locatives annexes à la taxe foncière (taxe d'enlèvement des ordures ménagères ...), ainsi que les autres taxes, telle que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et assimilés, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France (Article 231 ter du Code Général des Impôts).

Compte 7033 Fournitures individuelles

Le compte 7033 ne doit enregistrer que les fournitures à l'intérieur du logement : chauffage, eau chaude, eau froide, etc.

Il est conseillé de suivre en analytique ou par des sous-comptes ces fournitures récupérées auprès du locataire. En particulier, si des avoirs dans le cadre de bouclier tarifaire mis en place en 2022 sont reçus au titre de factures et que l'organisme est créancier vis-à-vis du locataire parti, le montant sera comptabilisé dans ce compte.

Compte 7035 Réparations locatives

Il s'agit des réparations, essentiellement à l'intérieur des logements, qui sont récupérés auprès des locataires en application de la réglementation en vigueur.

Elles ne comprennent pas la part imputable au locataire pour des réparations réalisées à la suite des états des lieux de sortie, comptabilisée en 7081 « Produits des services accessoires aux locataires ».

Compte 704 Loyers et redevances

Les pertes de loyers sur logements vacants sont suivies de manière extracomptable ou en comptabilité analytique. Elles ne font l'objet d'aucune comptabilisation.

Compte 7041 Loyers des logements non conventionnés

Sont enregistrés en compte 7041 les loyers des logements financés en ILN ou encore en PLI, les loyers relatifs aux logements des gendarmeries et des casernes et aux logements loués dans les conditions prévues l'article L442-8-1 du CCH, et les loyers des logements ultramarins financés par la ligne budgétaire unique.

Ces loyers sont en général payables d'avance (Terme à échoir). Il convient de pouvoir identifier parmi eux les loyers payables à terme échu.

Les loyers des logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) sont inscrits à ce compte. Ce n'est pas le cas des logements financés à l'aide de Prêt Locatif Social (PLS), qui sont conventionnés.

Compte 7042 Supplément de loyer

Ce compte enregistre la totalité des sommes appelées au titre de l'article L. 441-3 du CCH.

Compte 7043 Loyers des logements conventionnés

Ce compte enregistre les loyers :

- Des logements conventionnés (PLAI, PLUS, PLS) ;
- Des logements financés par des prêts aidés de l'Etat antérieurs à 1977 (HLMO, HBM, ILM, PSR...)

Il est rappelé que tous ces loyers sont exigibles à terme échu.

En cours d'année, ce compte enregistre le montant des loyers quittancés, avant déduction de la RLS (réduction de loyer de solidarité instituée par l'article 126 de la loi de finances pour 2018). La RLS est comptabilisée dans le sous-compte débiteur 709431.

Le lissage de la RLS, constaté sur le bordereau CERFA de la CGLLS, est comptabilisé dans le sous-compte 709432 (débiteur ou créditeur).

En fin d'exercice, ces sous-comptes 709431 et 709432 sont soldés par le débit du compte 7043. Dans les comptes annuels, les sous-comptes du 70943 n'apparaissent donc pas et les loyers indiqués au compte 7043 sont les loyers quittancés nets de la RLS et de son lissage.

Il est également rappelé que la réduction de loyer de solidarité fait l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire.

Compte 7044 Loyers des locaux commerciaux

Ce compte permet d'enregistrer les loyers des locaux commerciaux de pieds d'immeuble ou isolés, les locaux annexes ou accessoires rattachés, les locaux d'activité ainsi que les loyers des bâtiments administratifs au profit de personnels particuliers (L.421-1 et L.422-2 CCH : gendarmerie, police nationale, services d'incendie et secours ...).

Compte 7045 Loyers des garages et parkings

Ce compte est utilisé dans le cas où la location des garages ou des parkings fait l'objet d'une rubrique particulière sur la quittance de loyer. Peuvent être inscrites à ce compte les éventuelles locations de jardins ou de locaux annexes divers.

Compte 7046 Loyers et redevances des résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales

Ce compte enregistre les loyers et redevances quittancés aux occupants, dans le cas de gestion directe par l'organisme de logement social, de résidences étudiantes et de logements-foyers (résidences sociales, résidences hôtelières à vocation sociale, foyers pour jeunes travailleurs, maisons de retraite et établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ...), et les redevances quittancées auprès des organismes gestionnaires en cas de gestion déléguée.

Compte 7047 Loyers des logements en location-accession et accession et redevances en bail réel solidaire

Ce compte se subdivise en :

- *Compte 70471 Loyers des logements en location-accession*

Le compte 70471 enregistre uniquement la fraction de la redevance représentant l'indemnité de jouissance (voir les commentaires du compte 1654).

- *Compte 70472 Loyers des logements en accession*

Il s'agit des éventuels loyers des logements invendus en accession, tant que ces logements temporairement loués restent inscrits en compte de stocks (compte 358 ou 37).

Les redevances accessoires perçues en application du contrat de location de ces logements (cave, cellier, parking ...) sont également enregistrées dans ce compte avec le loyer du logement.

- *Compte 70476 Redevances en bail réel solidaire*

Ce compte enregistre la redevance versée par le titulaire du BRS au titre de l'usage de la part foncière attachée au logement (cf. titre III – schémas d'écriture).

Compte 7048 Autres

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les indemnités d'occupation auprès des occupants sans droit ni titre (bail résilié...), ainsi que les loyers perçus dans le cadre de baux emphytéotiques ratifiés avec d'autres organismes (organismes de logement social, structures gérant des foyers ou résidences sociales, etc.).

Compte 705 Produits de concession d'aménagement

Ce compte enregistre les produits perçus dans le cadre d'opérations de concessions d'aménagement.

La rémunération de l'organisme n'est aucunement comptabilisée dans ces comptes 705.

Compte 7051 Ventes de terrains aménagés et de droits à construire

Ce compte enregistre les cessions de terrains et de droits à construire intervenues au cours de l'exercice dans le cadre de la concession d'aménagement.

Compte 7052 Ventes d'immeubles construits

Les cessions d'immeubles construits dans le cadre d'une concession d'aménagement sont comptabilisées à ce compte.

Compte 7054 Subventions

Le compte 7054 enregistre les subventions d'exploitation reçues d'une collectivité territoriale ou de tout autre organisme au titre d'une opération de concession d'aménagement.

Compte 7055 Participation des collectivités

Le compte 7055 enregistre la participation des collectivités territoriales ou de tout autre organisme au titre d'une opération de concession d'aménagement.

Compte 7056 Autres produits des concessions d'aménagement en cours

Ce compte enregistre les produits divers réalisés dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Compte 7057 Produits financiers

Ce compte enregistre les produits financiers affectés à une opération d'aménagement concédée.

Compte 7058 Reprises sur amortissements et provisions

Compte 706 Prestations de services

Figurent à ce compte les prestations relatives à tous les services afférents aux activités de prêteur, promoteur, gestionnaire.

Compte 7062 Rémunération de mandat

La rémunération au titre des mandats sont comptabilisés dans ce compte 7062 "Rémunération de mandat".

Compte 7063 Autres produits des activités d'accession

Ce compte ne doit pas être utilisé pour comptabiliser les produits relatifs à la production stockée (imputation de coûts internes).

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *70631 Sociétés sous égide*

Les organismes enregistrent dans ce compte les prestations de services facturées aux sociétés sous égide dans le cadre de programmes d'accession réalisés par celles-ci.

- *70632 Prestations de services à des personnes physiques*

Il s'agit de la rémunération prévue au contrat de prestations de services (CPS) dans le cas d'opérations en secteur diffus.

Concernant une opération d'accession sociale, les travaux modificatifs acquéreur (TMA) et les prestations de services à personnes physiques pour la réalisation de travaux (cf. annexe à l'article R.422-6, 3. 1°) non inclus dans l'acte notarié sont à comptabiliser dans ce compte. Ces TMA doivent rester accessoires au logement.

- *70638 Autres produits*

Compte 7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation

Ce compte enregistre les prestations de services effectuées au profit de tiers (organismes de logement social, collectivités territoriales, Foncière logement...) dans le cadre notamment d'opérations de construction, d'aménagement, de commercialisation, de rénovation ou de démolition.

Compte 7065 Syndic de copropriété

Ce compte enregistre toutes les prestations et les honoraires facturés par l'organisme dans le cadre des activités de gestion de syndic de copropriété.

Compte 7066 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers

Les tiers peuvent être d'autres organismes de logement social, l'État, des collectivités territoriales, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

À ce compte, seule est créditée la rémunération afférente à la gestion ou à l'administration de biens.

Compte 7067 Prestations de services aux SCCC

Le compte 7067 est exclusif **aux sociétés coopératives**, et enregistre les prestations effectuées pendant la période de gestion des SCCC.

Ce compte enregistre la rémunération de gestion des prêts reversée par les SCCC (HLM/A, PAP...). Ce compte doit être utilisé de façon résiduelle, la gestion des prêts n'étant plus autorisée.

Compte 7068 Autres prestations de services

Compte 708 Produits des activités annexes

Compte 7081 Produits des services accessoires aux locataires

Ce compte enregistre les primes d'assurance multirisques habitation (g du 7 de la loi du 6 juillet 1989) payées par les organismes et refacturés aux locataires quand ces derniers n'ont pas fourni l'attestation obligatoire.

Il enregistre également certaines prestations notamment les services à la personne, l'achat de badges, ainsi que la part imputable au locataire pour des réparations réalisées par suite des états des lieux de sortie.

Compte 7083 Locations diverses

Ce compte n'enregistre que les locations sortant de l'objet principal des organismes de logement social : locations de jardins (non rattachés à une habitation), de matériels, de biens mobiliers, d'emplacements publicitaires ...

Compte 7084 Mise à disposition de personnel facturée

Compte 7085 Frais accessoires facturés à des personnes morales

Ce compte enregistre notamment le remboursement des frais d'administration des immeubles en gérance.

Compte 7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes de logement social

Ce compte enregistre la récupération de charges auprès d'un autre organisme dans le cadre d'un groupement de fait ou de droit géré en totalité ou en partie par l'organisme de logement social.

Compte 7088 Autres produits d'activités diverses

Ce compte enregistre notamment la participation des locataires aux dépenses de travaux d'économie d'énergie et le produit de la vente d'électricité issue de l'exploitation de panneaux solaires photovoltaïques.

Compte 709 Rabais, remises et ristournes accordés

Selon l'article 947-70 du PCG « Les rabais, remises et ristournes accordés hors facture ou qui ne sont pas rattachables à une vente déterminée sont portés au débit du compte 709 "Rabais, remises et ristournes accordés par l'entreprise. »

À la clôture de l'exercice, le compte 709 est viré au compte de produits correspondant et est soldé.

Concernant l'activité accession, les frais de notaire revenant aux accédants VEFA et pris en charge par la Coopérative d'Hlm à titre commercial sont à comptabiliser dans un compte 709 car ils sont "assimilés à une réduction sur le prix de vente. Ces frais sont à comptabiliser en diminution du chiffre d'affaires à la date de signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement par les parties chez le notaire" (Cf Chronique EC 2017-25 de la CNCC). Ils ne sont pas stockables.

Compte 7094 Rabais, remises et ristournes accordés sur loyers et redevances

Ce compte enregistre les rabais, remises et ristournes de loyers. Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- 70941 Sur loyers des logements non conventionnés
- 70942 Sur supplément de loyer
- 70943 Sur loyers des logements conventionnés
 - 709431 : Réduction de Loyer de Solidarité brute
 - 709432 : Lissage de la RLS
- 70944 Sur loyers des locaux commerciaux
- 70945 Sur loyers des garages et parkings
- 70946 Sur loyers et redevances des résidences pour étudiant, foyers et résidences sociales
- 70947 Sur loyers des logements en location-accession et accession et redevances en bail réel solidaire
 - 709471 Sur loyers des logements en location-accession
 - 709472 Sur loyers des logements en accession
 - 709476 Sur redevances en bail réel solidaire
- 70948 Sur autres loyers

Compte 7096 Rabais, remises et ristournes accordés sur prestations de services

Compte 7098 Rabais, remises et ristournes accordés sur produits des activités annexes

COMPTE 71 PRODUCTION STOCKEE (OU DÉSTOCKAGE)

Compte 713 Variation des stocks

Les subdivisions du compte 713 concrétisent la différence existante entre la valeur de la production stockée (valeur brute des stocks) à la clôture de l'exercice et la valeur de la production stockée à la clôture de l'exercice précédent, compte non tenu des provisions pour dépréciation.

Le solde peut être créditeur ou débiteur. Il figure dans le compte de résultat en produits :

- *en positif, dans le cas de production stockée ;*
- *ou en négatif, dans le cas de déstockage de production.*

Compte 7133 Immeubles en cours

Pour les opérations en cours destinées à la vente, ce compte est crédité :

- *de la valeur des terrains affectés à ces opérations ;*
- *des dépenses de production ;*
- *des imputations de coûts internes.*

En matière de comptabilisation selon la méthode de l'inventaire permanent des stocks, les comptes 7133 de variation des stocks et 402 de dettes fournisseurs sont crédités par le débit des comptes 33 et de charges (604 et 608) pour les dépenses de travaux, d'honoraires et de frais annexes de construction.

Le compte 7133 de variation des stocks est crédité par le débit du compte 33 pour la comptabilisation des coûts internes affectables aux opérations de stocks.

Le compte 7133 est débité par le crédit du compte 33 :

- *de la valeur des stocks transférés en compte de stocks immeubles achevés ;*
- *du transfert de stocks en immobilisations ;*
- *ou de l'abandon de l'opération.*

Compte 7134 Variation des en-cours de production de services

Les prestations de services en cours d'exécution auprès d'un tiers et n'ayant pas encore été facturées doivent faire l'objet d'un enregistrement à l'actif au compte 34 « En-cours de production de services », lorsqu'elles répondent aux critères de comptabilisation d'un stock. Ce stock doit figurer au bilan pour son coût de revient.

Le compte 7134 permet de constater la variation des en-cours de production de services.

Compte 7135 Immeubles achevés

Ce compte 7135 est crédité de la valeur des stocks transférés des comptes d'encours aux comptes 35 de stocks d'immeubles achevés correspondants.

Il est débité par le crédit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » :

- Lors de la livraison des lots aux acquéreurs ;
- Ou lors du transfert en immobilisations.

Compte 7138 Variation des opérations d'aménagement en-cours

Le compte 7138 se décompose en 2 sous-comptes :

- Le compte 71388 pour la variation des charges stockées de production d'un en-cours,
- Le compte 71389 pour la variation du coût de revient des éléments cédés de l'en-cours.

Compte 71388 Variation des charges sur opérations d'aménagement en-cours

Le compte 71388 enregistre les variations de stocks des concessions d'aménagement en cours. Il est crédité en fin d'exercice par le débit des comptes 605 concernés. (cf. commentaires relatifs aux comptes 605).

Compte 71389 Coût de revient des cessions sur opérations d'aménagement

Le compte 71389 "coût de revient des cessions de concession d'aménagement" est débité par le crédit du compte 389 en fin d'exercice.

Le compte 71389 enregistre en fin d'exercice le coût de revient estimatif des cessions comptabilisées au cours de la période sur les opérations de concession d'aménagement en cours.

COMPTE 72 PRODUCTION IMMOBILISEE

Le compte 72 enregistre le coût des travaux faits par l'organisme pour lui-même. Il est crédité du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme, au fur et à mesure de la progression des travaux, soit par le débit du compte 23 « Immobilisations en cours, avances et acomptes », soit directement par le débit des comptes d'immobilisations, si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire (biens ne figurant pas en immobilisations en cours).

Compte 721 Immobilisations incorporelles

Ce compte est utilisé pour l'immobilisation des frais de développement (compte 203 ou 232) et de création de solutions informatiques (compte 205 ou 232).

Compte 722 Immobilisations corporelles

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'annexe.

Conformément à l'article 213-8 du PCG, « Les frais externes afférents à des formations nécessaires à la mise en service de l'immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges ».

Compte 7221 Immeubles de rapport (coûts internes)

Ce compte est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport, les charges afférentes :

- à la conduite d'opération lorsqu'elle est effectuée par l'organisme ;
- aux autres tâches effectuées par l'organisme en sa qualité de maître d'ouvrage ;

cf. commentaire du compte 21311 « Immeubles de rapport ».

Compte 7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)

Le compte 7222 est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport les charges d'intérêts afférentes à un emprunt souscrit par l'organisme et affecté à une opération déterminée, et ayant couru pendant la période de construction (= préfinancement de l'opération).

Peut notamment être enregistrée à ce compte, la quote-part relative à la période de construction des intérêts de préfinancement capitalisés lors de la consolidation de l'emprunt.

En aucun cas, des frais financiers calculés sur l'utilisation de la trésorerie propre ne peuvent être imputés aux immeubles de rapport.

Le compte 7222 est crédité par le débit du compte 23131, 23132, 23141 et 23142.

Compte 7223 Autres travaux et prestations pour soi-même

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée en annexe. Le compte 7223 se subdivise de la façon suivante :

- 72231 Divers
Ce compte enregistre notamment les productions d'immobilisations effectuées en régie.
- 72232 Transferts d'éléments de stocks en immobilisations
Les frais financiers résultant d'avances de trésorerie propre en sont exclus.

COMPTE 74 - SUBVENTIONS

Compte 741 Subventions d'exploitation

Ce compte enregistre les subventions accordées essentiellement par les collectivités territoriales. Leur montant est fixé à l'avance par des conventions. Il est également utilisé pour enregistrer les subventions reçues au titre de l'allègement conjoncturel des emprunts locatifs.

Les subventions d'équilibre sont, quant à elles, inscrites au compte 742.

Sont également comptabilisées dans ce compte :

- Les subventions accordées au titre des opérations en accession ;
- Les indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation ;
- Les subventions reçues de l'ANRU dans le cadre du dispositif « Indemnité pour minoration de loyer » compensant un manque à gagner sur les loyers et charges récupérées auprès des locataires (aide reçue par le bailleur qui relogé).

Compte 742 Subventions d'équilibre

Figurent à ce compte des subventions dont le montant n'est pas fixé par avance, et qui sont versées par une collectivité territoriale, un EPCI, la CGLLS ou la SGAHLM, pour équilibrer soit une ou plusieurs opérations (en vertu de conventions particulières), soit le compte de résultat. À cet effet, les sommes perçues viennent compenser en tout ou partie, la perte globale constatée si cette subvention n'avait pas été accordée.

Compte 744 Subventions pour travaux de gros entretien

Ces subventions sont accordées pour permettre de faire face à un volume de travaux particulièrement important (dans le cas d'un effort de rattrapage par exemple) ou à des travaux ponctuels.

Compte 747 Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice

Compte 7471 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice

Le compte 7471 enregistre à son crédit le montant des subventions d'investissement virées au compte de résultat par le débit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat ».

Compte 7472 Quote-part du crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer virée au résultat de l'exercice

Ce compte est utilisé pour le crédit d'impôt outre-mer créé en substitution du mécanisme de défiscalisation LODEOM.

COMPTE 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

Compte 751 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires

Compte 7511 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques

Compte 7516 Droits d'auteur et de reproduction

Compte 7518 Autres droits et valeurs similaires

Compte 753 Rémunérations de l'activité des administrateurs et des gérants

Compte 754 Remboursement de frais de liquidation de dossiers

Ce compte concerne les remboursements de frais de liquidation de dossiers, lorsqu'ils sont prévus dans les contrats d'accession à la propriété.

Compte 755 Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

Le compte 755 enregistre

- la participation (quote-part du résultat) de l'organisme aux bénéfices d'un groupement dont il est membre. Il est crédité par le débit du compte 458 « Associés – Opérations faites en commun et en GIE ».
- pour les SEM, la quote-part de résultat sur opérations faites en commun qui représente le montant des pertes mises à la charge des autres associés. En contrepartie, le compte 458 est débité.

Compte 757 Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

Ce poste est crédité du prix de cession d'éléments d'actif immobilisé cédés, par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » ou du compte financier intéressé. Pour les cessions de valeurs mobilières de

placement inscrites en compte 5, il convient d'utiliser le compte 767 si la cession est génératrice d'un bénéfice, ou le compte 667 en cas de cession génératrice d'une perte.

En cas de destruction totale ou partielle d'une immobilisation ou d'expropriation, l'indemnité d'assurance est enregistrée à ce compte.

Compte 7571 Immobilisations incorporelles

Compte 7572 Immobilisations corporelles

Compte 758 Indemnités et autres produits

Ce compte est crédité des produits qui, eu égard à leur nature, ne peuvent être imputés à d'autres comptes ouverts dans le plan comptable des organismes.

Ce compte enregistre notamment les indemnités de retard perçues dans le cadre des marchés de construction ou de prestations de service.

Le compte 758 enregistre les produits de cession des certificats d'économies d'énergie. Pour mémoire, les plus et moins-values de cession des certificats d'économies d'énergie sont comptabilisées en résultat d'exploitation, conformément aux articles 616-17 et 616-22 du PCG.

Compte 7581 Débits et pénalités perçus sur achats et ventes

Figurent notamment à ce compte les pénalités reçues sur marchés à la charge des entreprises, hors marchés de travaux et autres liés à l'activité de construction de l'organisme.

Compte 7582 Libéralités reçues

Ces libéralités correspondent à des dons et legs non destinés à l'investissement.

Compte 7583 Recouvrements sur créances admises en non-valeur

Le compte 7583 est utilisé lors du recouvrement de créances qui antérieurement avaient été inscrites en pertes sur créances irrécouvrables.

Compte 7584 Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices

Le compte 7584 est crédité à réception de l'avis de dégrèvement, lorsque celui-ci se rapporte à une imposition - autre que l'impôt sur les bénéfices - comptabilisée sur un exercice antérieur.

Compte 7585 Bonis provenant de clauses d'indexation

Compte 7586 Quote-part sur résultats de concessions d'aménagement

Ce compte enregistre l'excédent dégagé au terme des opérations d'aménagement convenues aux risques et profits des concessionnaires.

Compte 7587 Indemnités d'assurance

Ce compte est crédité par le débit d'un compte de trésorerie lors de l'encaissement d'indemnités d'assurance (hors indemnités en cas de destruction totale ou partielle du bien comptabilisées en 757).

Compte 7588 Autres

Compte 75881 Remboursements des prestations à la charge directe de l'organisme

Compte 75882 Couverture des charges de l'activité gérance

Dans le cadre d'une convention de gérance, l'organisme, agissant en tant que mandataire, peut être autorisé à exécuter les dépenses courantes de fonctionnement pour le compte du mandant. Or, conformément à l'article D.442-18 du CCH, le mandataire ne pouvant faire, sauf cas d'urgence, l'avance des fonds nécessaires aux dépenses, le mandant doit donc assurer le financement des opérations de dépenses déléguées.

Compte 75883 Produits de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)

Lorsqu'un éligible réalise des actions d'économie d'énergie sur ses installations propres, il peut déposer un dossier auprès du PNCEE pour obtenir les certificats correspondants. Il peut également choisir de céder à un obligé son droit à obtenir les certificats et dans ce cadre, recevoir une incitation financière en application de l'article L. 2217 du code de l'énergie, en échange des documents et informations permettant le dépôt d'un dossier de demande de CEE auprès du PNCEE.

Lorsque l'éligible cède à un obligé son droit à obtenir les certificats, l'incitation financière reçue par l'éligible au titre de cette cession est comptabilisée en 75884 à condition que toutes ses obligations envers l'obligé soient remplies (finalisation des travaux et fourniture des documents et informations nécessaires au dépôt du dossier auprès du PNCEE).

Compte 75884 Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité

Est comptabilisée à ce compte la pénalité forfaitaire que le locataire doit acquitter lorsqu'il ne répond pas à l'enquête sur les suppléments de loyers de solidarité en application des articles L. 441-9 et L. 442-5 du CCH.

Compte 75888 Autres

COMPTE 76 - PRODUITS FINANCIERS

Tout produit financier est comptabilisé comme tel, quel que soit son caractère habituel ou exceptionnel, et qu'il concerne l'exercice en cours ou un exercice antérieur.

Compte 761 Produits de participations

Figurent à ce compte les revenus des participations comptabilisées aux comptes 26 et 2741.

Compte 7611 Revenus des titres de participation

Compte 7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente

Ce compte retrace les revenus des parts de SCI de construction vente, et permet ainsi d'appréhender les marges qu'elles ont réalisées. Ces revenus sont à comptabiliser seulement si la décision de distribution a été prise.

Compte 7613 Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *76131 Revenus des avances*

Ce compte concerne les revenus des avances comptabilisées aux comptes 455.

- *76132 Revenus des prêts participatifs*

Ce compte concerne les revenus des prêts participatifs comptabilisés au compte 2741.

Compte 7616 Revenus sur autres formes de participation

Compte 7617 Revenus des créances rattachées à des participations

Ce compte concerne les revenus des avances comptabilisées aux comptes 2671 et 2674.

Compte 762 Produits des autres immobilisations financières

Compte 7621 Revenus de titres immobilisés

Il s'agit des revenus et titres inscrits aux comptes 271 et 272.

Compte 7627 Revenus des créances immobilisées

Il s'agit des revenus des créances inscrites aux comptes 275 et 276.

Compte 763 Revenus des autres créances

Compte 7631 Revenus des comptes à terme

Compte 7632 Revenus du Livret A

Compte 7638 Revenus des créances diverses

Compte 764 Revenus des valeurs mobilières de placement

Les organismes peuvent ventiler ce compte de manière à suivre distinctement les revenus des valeurs inscrites au compte 50.

Compte 765 Escomptes obtenus

Compte 766 Gains de change financiers

Les gains de change latents ne sont pas comptabilisés.

Compte 767 Produits sur cession d'éléments financiers

Le compte 767 enregistre les produits nets résultant des cessions des valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une plus-value (Cf. commentaire du compte 50), ainsi que le prix de cession des immobilisations financières cédées.

Compte 768 Autres produits financiers

Sont notamment comptabilisés à ce compte :

- Les intérêts sur avances consenties aux SCI sous égide ou aux SCCC (sur crédits extérieurs ou sur trésorerie propre) ;
- Les pénalités de remboursements anticipés liées aux prêts accession ;
- Les boni provenant de clauses d'indexation des emprunts ;
- Les gains reçus des contreparties, à l'occasion d'opérations de couverture des risques financiers tels que swaps, options...

COMPTE 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Les produits exceptionnels sont des produits qui ne sont pas liés à l'exploitation courante de l'organisme.

Le règlement ANC n°2014-03 relatif au PCG (article 513-5) apporte une nouvelle définition des produits exceptionnels. Dès lors, ils concernent :

- Les produits directement liés à un événement majeur et inhabituel ;
- Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables. Il en est ainsi de la constitution de provisions réglementées, y compris les amortissements dérogatoires comptabilisés pour des raisons fiscales et définis à l'article 214-8 ;
- Les changements de méthode comptable que l'entité est amenée à comptabiliser en résultat, plutôt qu'en capitaux propres, en raison de l'application de règles fiscales ;
- Les corrections d'erreurs sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

Compte 772 (Compte à la disposition des entités pour enregistrer, en cours d'exercice, les produits sur exercices antérieurs)

Ce compte est crédité de tous les produits sur exercices antérieurs, à l'exception des produits financiers qui sont inscrits directement au compte 76.

Le compte 772 est à ventiler de façon à pouvoir être débité par le crédit des comptes de produits par nature concernés, soit au fur et à mesure, soit globalement en fin d'exercice.

Le compte 772 est obligatoirement soldé en fin d'exercice.

Il n'apparaît jamais au compte de résultat. Néanmoins, le montant des produits des exercices antérieurs est mentionné en renvoi du compte de résultat.

Compte 778 Autres produits exceptionnels

Tous les produits relatifs à des événements majeurs et inhabituels seront comptabilisés en 778 (cf. commentaire du compte 678).

COMPTE 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Ces reprises sont destinées à :

- Enregistrer les corrections d'erreurs sur amortissement selon les modalités de l'article 122-6 du PCG :
« Les corrections d'erreurs sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice au cours duquel elles sont constatées sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres. L'incidence des corrections d'erreurs significatives est présentée sur une ligne séparée du compte de résultat, en dehors du résultat courant tel que défini à l'article 821-4 du présent règlement ou, le cas échéant, sur une ligne séparée du report à nouveau. »
- Reprendre les provisions et les dépréciations, à la suite de l'inscription en classe 6 des charges au titre desquelles elles avaient été constituées ;
- Reprendre les provisions et dépréciations devenues en tout ou pour partie sans objet. Ces reprises sont à détailler dans l'annexe.

Ces comptes sont crédités du montant respectif des reprises par le débit des comptes d'amortissements, de dépréciations et de provisions concernés.

Compte 781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (à inscrire dans les produits d'exploitation)

Compte 7811 Reprises sur amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

Le compte 7811 se subdivise de la manière suivante :

- *78111 Immobilisations incorporelles*
- *78112 Immobilisations corporelles*

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *781123 Immeubles de rapport*

Les reprises sur amortissements ont pour but de prendre en compte des corrections d'erreurs lors de la révision d'un plan d'amortissement passé.

Par ailleurs, il convient de noter que les allongements (et les réductions) de durée de l'utilisation des composants justifiés sur le plan technique sont calculés de manière prospective (révision prospective du plan d'amortissement) ; cf. article 122-3 du plan comptable général (règlement ANC N°2014-03).

S'agissant des immeubles locatifs, le compte 781123 pourra être ventilé par composants de la même manière que le compte 681123.

- 781128 *Autres immobilisations*

Compte 781113 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions spécifiques aux concessions

Compte 781131 Reprise sur droits du concédant exigibles en nature au titre de l'amortissement de caducité

Compte 781132 Reprise sur provisions pour gros entretien

Compte 781133 Reprise d'amortissements pour dépréciation des immobilisations

Compte 781134 Reprise d'amortissement de caducité

Compte 781135 Reprises de provisions diverses relatives aux droits du concédant

Compte 781136 Reprise de provisions pour renouvellement

Compte 7815 Reprises sur provisions d'exploitation

Ce compte est crédité par le débit du compte 15 pour ajustement des provisions. Il se subdivise ainsi :

- 78151 *Provisions pour risques*

Ce compte comprend les provisions pour risques d'exploitation, notamment pour les concessions d'aménagement, la, reprise sur provisions pour risques de perte globale sur concession d'aménagement.

- 78152 *Provisions pour charges*

- 781521 *Provisions pour pensions et obligations similaires*
- 781522 *Provisions pour restructurations*
- 781523 *Provisions pour impôts*
- 781524 *Provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires*
- 781525 *Provisions pour gros entretien ou grandes révisions*

Les reprises effectuées au compte 781525 constatent la consommation définitive d'une partie ou de la totalité de la provision pour gros entretien (se rapporter aux commentaires des comptes 1525, 6152, 681525).

Ce compte est crédité, au fur et à mesure de la réalisation du plan pluriannuel de gros entretien, comme indiqué au compte 1525 :

- lorsque les travaux réalisés au cours de l'exercice avaient antérieurement fait l'objet d'une dotation à la PGE ;

- le cas échéant, du montant de la provision devenue sans objet.

Dans le cas de travaux effectués par la régie d'entretien, le montant de la reprise devra être justifié dans la partie littéraire de l'annexe, en indiquant les comptes de charges et les montants concernés.

- *781526 Provisions pour remise en état*

Ce compte est notamment utilisé dans le cadre d'usufruit locatif social, et autres formes de démembrement de la propriété comprenant une clause de remise en état du bien in fine.

- *781527 Autres provisions pour charges*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 1527 concernés.

Ce compte est notamment utilisé dans le cadre de concessions d'aménagement pour les reprises sur provisions pour charges prévisionnelles et pour neutralisation du boni de concession d'aménagement.

- *781528 Provisions pour charges sur opérations immobilières*

Compte 7816 Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Ce compte est crédité par le débit des comptes 29 concernés. Il est subdivisé de la manière suivante :

- *78161 Immobilisations incorporelles*
- *78162 Immobilisations corporelles*

Compte 7817 Reprises sur dépréciations des actifs circulants

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *78173 Stocks et en cours*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 39 concernés.

- *78174 Créances*

Le compte 78174 est crédité par le débit des comptes 49 concernés.

Ce compte est utilisé pour reprendre les dépréciations des créances douteuses, notamment lors de l'inscription de ces dernières en irrécouvrables (compte 654).

Il se subdivise de la manière suivante :

- *781741 Locataires*
- *781748 Autres*

Compte 786 Reprises sur dépréciations et provisions - Produits financiers

Compte 7865 Reprises sur provisions financières

Le compte 7865 est crédité par le débit des comptes 1515, 1518 et 15278.

Compte 7866 Reprises sur dépréciations des éléments financiers

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *78662 Immobilisations financières*

Ce compte est crédité lorsque la dépréciation d'une immobilisation financière est devenue partiellement ou totalement sans objet, par le débit des comptes 296 et 297.

- *78665 Valeurs mobilières de placement*

Ce compte est crédité lorsque la dépréciation d'une valeur mobilière de placement est devenue partiellement ou totalement sans objet, par le débit du compte 590.

Compte 787 Reprises sur dépréciations et provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)

Le compte 787 est crédité pour réduire ou annuler des provisions à caractère exceptionnel devenues excessives ou sans objet.

Compte 7871 Reprises aux amortissements exceptionnels des immobilisations

Compte 7872 Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)

Ce compte est subdivisé de la manière suivante avec le compte 78725 Amortissements dérogatoires.

Compte 7873 Reprises sur provisions réglementées (stocks)

Compte 7874 Reprises sur autres provisions réglementées

Compte 7875 Reprises sur provisions exceptionnelles

Compte 7876 Reprises sur dépréciations exceptionnelles

COMPTE 79 – TRANSFERT DE CHARGES ET DE PRODUITS (*exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement*)

Le règlement CRC n°99-05 permet l'utilisation des comptes de transfert de produits et de charges dans le cadre des concessions d'aménagement, ces comptes ne pouvant être utilisés que dans ce cadre.

Compte 791 Transferts de charges (*exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement*)

Dans le cas particulier des concessions d'aménagement, les conventions passées prévoient généralement que pour couvrir ses frais de fonctionnement l'entité concessionnaire est habilitée à imputer sur l'opération une somme dont les modalités d'assiette et de taux sont le plus souvent précisés sous la rubrique "rémunération".

Il s'agit en fait d'un remboursement forfaitaire de frais à inscrire au compte 791 "Transfert de charges".

La nature des charges couvertes par la rémunération doit être précisée dans le cahier des charges du concessionnaire.

Compte 799 Transferts de produits (*exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement*)

La comptabilisation des éléments par programme et, par ailleurs, le transfert du résultat définitif des opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire justifient la création du compte 799 "Transfert de produits".

Compte 7991 Transferts de produits d'exploitation (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)

Ce compte 7991 est utilisé pour constater le transfert de boni d'une opération d'aménagement revenant à l'entité concessionnaire.

Compte 7996 Transferts de produits financiers (exclusivement pour les opérations de concession d'aménagement)

Dans l'hypothèse de produits financiers résultant d'une gestion de trésorerie en pool, ces produits seront comptabilisés, dans un premier temps, en produits communs. Ils devront ultérieurement être affectés aux comptes d'opération par un compte de transfert de produit financier (compte 7996).

CLASSE 8 COMPTES SPECIAUX

La classe 8 est utilisée par l'organisme pour satisfaire à certaines obligations d'informations, notamment pour l'établissement de l'annexe. Ces informations ne sont à fournir que si elles sont significatives.

COMPTE 80 ENGAGEMENTS

Les comptes d'engagements enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'organisme. Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements.

Compte 801 Engagements donnés par l'organisme

Les comptes 801 sont des comptes créditeurs.

Compte 8011 Avals, cautions, garanties

Figurent notamment à ce compte, au titre des garanties, les nantissements et les hypothèques, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le compte 8011 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 80111 Accédants à la propriété*

Figurent à compte, les garanties données par l'organisme au bénéfice d'organismes prêteurs pour les prêts que ces organismes ont consentis aux accédants.

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

 - *801111 Garantie de rachat en location-accession*
 - *801116 Indemnisation des droits réels immobiliers au preneur d'un bail réel solidaire*

- *Compte 80118 Divers*

Compte 8012 Octroi de prêts

Ce compte est utilisé au titre des engagements donnés par l'entité au titre de prêts.

Compte 8016 Redevances crédit-bail restant à courir

Ce montant indique, à la date du bilan, le montant total des redevances restant à supporter par l'organisme, en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrat(s) de crédit-bail.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *80161 Crédit-bail mobilier*
- *80165 Crédit-bail immobilier*

Compte 8018 Autres engagements donnés

Le compte 8018 se subdivise de la manière suivante :

- *80181 Reste à payer sur coût de production prévisionnel - Opérations non liquidées (logements - accession)*

Ce compte est crédité du coût de production prévisionnel, régulièrement actualisé, des opérations de construction-vente de logements.

Il est débité des dépenses effectuées au fur et à mesure de leur comptabilisation en classe 3.

- *80182 Reste à payer sur coût de production prévisionnel. Opérations non liquidées (terrain accession)*
Ce compte concerne les lotissements et aménagements de terrains, et fonctionne comme le compte 80181.
- *80183 Compromis de vente*
Ce compte enregistre les montants des compromis signés en vue de l'acquisition de biens immobiliers par l'organisme, déductions faites des acomptes versés.
- *80184 Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives*
Ce compte est crédité du montant des marchés lors de leur signature. Il est débité au moment de la comptabilisation des situations de travaux pour la quote-part des montants concernés.
- *80188 Engagements divers*
Ce compte enregistre notamment les effets reçus et circulant sous l'endos de l'organisme, au profit d'un établissement financier et pour lesquels l'organisme est garant de l'acceptation et du paiement.

Compte 802 Engagements reçus par l'organisme

Compte 8021 Avals, cautions, garanties

Figurent à ce compte les garanties obtenues par l'organisme.

Les garanties d'emprunts, délivrées par exemple par les collectivités territoriales ou la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) ne doivent pas être mentionnées, car elles ne sont pas obtenues par l'organisme, mais sont délivrées au bénéfice des établissements prêteurs.

Compte 8022 Emprunts accession

Ce compte est subdivisé, si nécessaire, de la manière suivante :

- *80221 Emprunts accession – Contrats signés et non portés à l'encaissement*
- *80222 Avenants en cours*

Compte 8023 Emprunts locatifs et autres

Ce compte est débité du montant des emprunts contracté pour le financement du secteur locatif et des secteurs autres que l'accession à la propriété.

Il est crédité des fonds encaissés.

Compte 8024 Créances escomptées non échues

Les effets escomptés n'apparaissant plus au bilan, la comptabilité des engagements retrace au compte 8024 le maintien de l'engagement du débiteur, lors de la remise à l'escompte des effets reçus. Ce montant est équivalent, en principe, à celui des engagements donnés, résultant de la même opération, figurant au compte 80188.

Compte 8026 Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail

Figurent à ce compte le montant des engagements reçus au titre des contrats de crédit-bail décrits par ailleurs au compte 8016, et notamment la valeur résiduelle du bien à la date d'arrêt du bilan.

Compte 8028 Autres engagements reçus

Compte 806 Commercialisation en cours

Compte 8061 Engagements donnés

Ce compte contient la subdivision suivante :

- *Compte 80611 Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu*

Ce compte enregistre le coût de production des immeubles achevés et vendus dans le cadre de contrat de vente à terme, avec transfert de propriété reporté au terme du remboursement du prêt.

Il est soldé lors du transfert de propriété.

Compte 8062 Engagements reçus

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *80621 Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel*

Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet de contrats préliminaires comprenant le versement de dépôts de garantie.

- *80622 Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel*

Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet d'une simple réservation.

- *80623 Dépôts de garantie bloquée – Location-accession*

Ce compte est exclusivement utilisé par les **sociétés**. Y figurent les dépôts de garantie versés par les locataires-accédants lors de la signature du contrat préliminaire, en application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

Compte 809 Contrepartie des engagements

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *8091 Contrepartie des engagements donnés*
- *8092 Contrepartie des engagements reçus*

COMPTE 88 RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION

Ce compte peut être utilisé par l'organisme pour l'affectation du résultat de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice précédent peut être maintenu au compte 12 jusqu'à la décision de son affectation, ou viré au compte 88 à la réouverture des comptes.

COMPTE 89 BILAN

Les comptes 890 et 891 peuvent être utilisés pour la réouverture et la clôture des comptes de l'exercice.

Compte 890 Bilan d'ouverture

Compte 891 Bilan de clôture
