Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES D'HABITAT A LOYER MODERE

TITRE V

NOTES DE DOCTRINES

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

1 Les logements-foyers 4
Calcul des loyers 4
Travaux de maintenance envisagés par les conventions 5
Traitement comptable des travaux de gros entretien des foyers 5
2 L'annexe des comptes (partie littéraire) 7
Principes généraux 7
Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 10
Informations relatives au compte de résultat (art 832-18 à 832-21 du PCG) 12
Informations relatives à la fiscalité (art 833-1 à 833-4 du PCG) 12
Informations au titre des transactions non conclues aux conditions normales de marché (art 834 du PCG) 12
Informations relatives aux opérations et engagements envers les organes d'administration, de direction ou de surveillance (art 835 du PCG) 12
Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan (art 836 du PCG) 13
Les informations relatives à l'effectif (art 837 du PCG) 13
Les autres informations (art 838-1 à 838-17 du PCG) 13
3 Le contrôle interne 14
Généralités 14
Eléments à prendre en compte dans la démarche 15
Le contrôle interne dans les petites entités 16
Le contrôle interne avec incidence directe sur les informations comptables et financières 16
Le contrôle interne au-delà du champ comptable et financier 17
Principes d'analyse des procédures du contrôle interne 18
4 Comptabilité interne pour le suivi de l'activité de service d'intérêt général 20
5 Travaux liés à l'amiante 21
Coûts liés à l'amiante 21
Diagnostics techniques 21
Extraits du Recueil des normes comptables françaises 21
6 Notices des maquettes des documents annuels et états financiers des comptes sociaux 24
Partie 1 Informations générales 25
Partie 2 Bilan 27
Partie 3. Compte de résultat 28
Partie 4 Annexe 29
Partie 5 Autres documents de synthèse 41
Partie 6 - Stocks et opérations d'accession à la propriété 44
Partie 7 - Développement du passif 45
Partie 8 - Ventilation des charges et produits par activité 47
Partie 8 - Ventilation des charges et produits SIEG et hors SIEG 50
Partie 9 - Maintenance du patrimoine locatif 51
Partie 10 - Ventilation des comptes clients 52
Partie 11 – TFPB et cessions 55

Tableau 11.2 Cessions de patrimoine immobilisé..... 55
Partie 12 Fiches de situation financières et comptables 56

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- OPH pour les offices publics de l'habitat;
- Sociétés pour les sociétés d'Habitation à Loyer Modéré (HLM), les fondations d'HLM (sauf mention spéciale), les coopératives d'HLM et les sociétés de coordination
- SEM pour les Sociétés d'Economie Mixte

1 Les logements-foyers

La notion de logements-foyers est définie aux articles L 633-1 et suivants et R 832-20 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs.
Ces logements sont soumis à une redevance et non à un loyer.
La notion de logements-foyers recouvre les résidences sociales, les résidences hôtelières à vocation sociale, les foyers pour jeunes travailleurs, les maisons de retraite et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les chambres des cités universitaires.

Les résidences étudiantes ne sont pas des logements-foyers. Les CROUS gèrent des résidences universitaires (L. 631-12 CCH) qui sont constituées de logements considérés comme ordinaires dans le cadre du conventionnement APL : il ne s'agit pas de logements-foyers, même si ces résidences comprennent des locaux collectifs.

Calcul des loyers

Les loyers (corolaires des redevances appelées auprès des locataires des foyers, codifiées à l'article R.353-158 du CCH – voir extrait ci-dessous) réclamés aux gestionnaires de logements foyers par les propriétaires Organismes de Logement Social, sont définis par les termes de la convention liant les gestionnaires aux OLS.

Ce loyer comprend généralement les principaux éléments suivants :

- Le coût des emprunts du propriétaire liés au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration (en dehors des travaux pris en charge par la participation pour couverture du renouvellement des composants (PCRC – voir ci-dessous), y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes (amortissement, intérêts, redevances, etc.) ;

- La rémunération et la reconstitution des fonds propres éventuellement mobilisés par le propriétaire pour le financement de l'opération ;

- Le montant forfaitaire annuel couvrant les frais généraux du propriétaire ;

- Le montant forfaitaire annuel de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC) et du gros entretien à la charge du propriétaire ;

- Les primes d'assurances obligatoires de l'immeuble que doit supporter le propriétaire ;

- Les impôts et taxes non récupérables, dont notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, les frais d'enregistrement

A l'issue de la période de remboursement des emprunts (inclus dans les charges afférentes liées à la construction de l'immeuble), les contrats prévoient généralement de faire l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer se substituant aux amortissements financiers.

De manière légèrement différente, le calcul de la PCRC est susceptible de modifications, selon les conventions, compte tenu de l'état constaté conjointement par le propriétaire HLM et le gestionnaire. Toutefois, aucun remboursement d'une PCRC acquittée qui serait conjointement jugé excessive n'est généralement envisagé par les conventions.

La PCRC apparaît définitivement acquise par le propriétaire si aucun reversement n'est expressément prévu par la convention - à l'instar de la part du loyer calculé sur la base des frais généraux.

Il est rappelé que la PCRC est constituée pour des dépenses programmées et identifiées, elle ne doit pas être

utilisée à d'autres fins que le remplacement des composants, elle est attachée à un bâti (non fongible).

Travaux de maintenance envisagés par les conventions

La charge de l'entretien courant est généralement objet de négociation entre propriétaire et gestionnaire, qu'il est fortement recommandé de clarifier au moment de la signature de la convention à travers une grille de répartition des responsabilités en matière de travaux. La répartition utilisée pour les logements foyers peut utilement s'inspirer de celle des logements ordinaires.

Les autres travaux de maintenance font l'objet le plus souvent d'un traitement spécifique, avec principalement pour référence les articles du code civil suivants[1] :

Article 606 - *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.*

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Article 1719 - *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Article 1720 - *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.*

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Article 1721 - *Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.*

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Les « grosses réparations » de l'article 606 du code civil correspondent ainsi aux composants de structures et de couverture[2]; les travaux évoqués dans les autres articles du code, très généraux, se traduisent comptablement sous la forme des autres composants et du gros entretien (le preneur ayant au sens du code civil la charge de l'entretien courant, en usant « *de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;* » - article 1728 C. Civ.).

Traitement comptable des travaux de gros entretien des foyers

Le principe de calcul des redevances versées par les gestionnaires de foyers répond avant tout à un souci de transparence : le loyer payé répond aux charges supportées par le propriétaire, incluant le cas échéant une provision pour gros entretien, calculée sur la base d'une estimation des dépenses réelles, le calcul forfaitaire étant exclu.

[1] Les baux commerciaux laissent généralement à la charge du bailleur le seul article 606 C.Civ.

[2] On relèvera que la jurisprudence a rapproché l'article 606 C.Civ. de la définition comptable des composants structures et couverture. Classiquement, la cour de cassation interprétait strictement l'article 606 (grosse réparation : gros murs – poutres – toitures entières). Dans un arrêt de la 3ème chambre civile du 13 juillet 2005, elle a précisé que les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Les professionnels (gestionnaires de foyers et propriétaires OLS) produisent des conventions, mentionnant une « *participation pour couverture du renouvellement des composants et gros travaux à la charge du propriétaire* » (sur la base d'un pourcentage), et en annexant à ces conventions des listes de travaux récupérables beaucoup plus précises que les références aux articles du code civil. Le principe d'un suivi régulier de la réserve constituée pour ces travaux, sur la base d'un plan de travaux opérationnel, est également mis en avant.

Les produits de la redevance correspondant à la participation pour les changements de composants et le gros entretien sont suivis de manière extracomptable. Le cas où, exceptionnellement, la convention de gestion prévoit que la provision non utilisée doit revenir au co-contractant, est mentionné dans la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social (extraits) :

Cas particulier : Immeubles exploités dans le cadre d'une convention

Dans certains organismes, les immeubles sont construits et exploités dans le cadre de conventions conclues avec des collectivités ou organismes publics ou privés.

Travaux non réalisés à la date d'échéance

Exceptionnellement, certains immeubles sont régis par une convention prévoyant que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au co contractant pour le solde non utilisé au terme de la convention. L'engagement quant aux travaux à réaliser est constaté en hors bilan. Si les travaux ne sont pas réalisés selon l'échéancier prévu ou à prévoir, l'obligation existe et une provision (au sens de l'article 321-1 du règlement ANC 2022-01) est constatée.
Celle-ci correspond, au terme de la convention, aux montants des travaux non réalisés et à reverser le cas échéant au co contractant.

2 L’annexe des comptes (partie littéraire)

Principes généraux

L’établissement des comptes annuels, dont l’annexe, doit respecter les 5 principes comptables suivants :

- L’image fidèle : la comptabilité doit enregistrer des données et présenter des états reflétant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entité à la clôture. (art 121-1 du PCG) ;
- La comparabilité et la continuité d’activité : la comptabilité permet d'effectuer des comparaisons périodiques et d'apprécier l'évolution de l'entité dans une perspective de continuité d'activité (art 121-2 du PCG) ;
- La régularité et la sincérité : la comptabilité est conforme aux règles et procédures en vigueur qui sont appliquées avec sincérité afin de traduire la connaissance que les responsables de l'établissement des comptes ont de la réalité et de l'importance relative des événements enregistrés. Dans le cas exceptionnel où l'application d'une règle comptable se révèle impropre à donner une image fidèle, il y est dérogé. La justification et les conséquences de la dérogation sont mentionnées dans l'annexe (art 121-3 du PCG) ;
- La prudence : la comptabilité est établie sur la base d'appréciations prudentes, pour éviter le risque de transfert, sur des périodes à venir, d'incertitudes présentes susceptibles de grever le patrimoine et le résultat de l'entité (art 121-4 du PCG) ;
- La permanence des méthodes : la cohérence et la comparabilité des informations comptables au cours des périodes successives reposent sur la permanence des méthodes comptables et de la structure du bilan et du compte de résultat (art 121-5 du PCG).

Pour répondre à l'exigence d'image fidèle, le législateur (article L123-12 du code de commerce) et le PCG (art. 112-4) ont fait de l'annexe une partie intégrante des comptes annuels et lui ont donné comme objectif de compléter et de commenter l'information donnée par le bilan et le compte de résultat. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans le bilan et le compte de résultat.

Le PCG précise également que :
L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et par le compte de résultat (PCG art. 112-4) : les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement le bilan, le compte de résultat et une annexe mettent en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que leurs utilisateurs peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre ;

L'annexe met en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d’exercer une influence sur le jugement que les destinataires de l'information peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre (PCG art. 811~~0~~-1).~~;~~

Les informations sont présentées dans l’annexe dans l’ordre selon lequel les postes auxquels elles se rapportent sont présentés dans le bilan et le compte de résultat. L’entité peut présenter dans l’annexe un tableau des flux de trésorerie en l’accompagnant des informations relatives à son élaboration (article 811-6 du PCG).

Les informations à fournir dans l’annexe par chaque type entité en fonction de sa taille sont résumées dans le tableau figurant à l’article 811-12 du PCG. A ce titre, il convient de distinguer :

Le cas des petites entreprises au sens de l’article L. 123-16 du code de commerce qui doivent indiquer dans leur annexe les informations prévues aux articles cités à l’article 811-9 du PCG (articles 831-1, 831-2, 832-1, 832-2, 832-3, 832-4, 832-5, 832-6, 832-7, 832-8, 832-9, 832-10, 832-11, Version du 1er janvier 2025 428, 832-12, 832-13, 832-14, 832-15, 832-17, 832-19, 832-21, 833-1, 833-2, 834-2, 835-1, 836-1, 836-2, 836-3, 836-5, 837-1, 838-1 et suivants) ;

Du cas des moyennes entreprises au sens de l’article L. 123-16 al. 4 du code de commerce et autres personnes morales qui doivent fournir dans leur annexe les informations prévues aux articles 831-1 à 838-17 lorsque l’organisme est concerné. Les informations nécessaires selon le type d’organisme sont mentionnés dans l’article 811-12 du PCG :

	Personnes morales			Personnes physiques	
	Entreprises relevant du régime réel simplifié d'imposition (article L. 123-25 du code de commerce)	Petites entreprises (article L. 123-16 du code de commerce)	Moyennes entreprises* (article L. 123-16 al. 4 du code de commerce) et autres personnes morales	Petites entreprises (article L. 123-16 du code de commerce)	Moyennes entreprises* (article L. 123-16 al. 4 du code de commerce) et autres personnes physiques
Principes et méthodes comptables					
Art. 831-1					
Art. 831-2					
Art. 831-3					
Art. 831-4					
Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat					
Informations relatives à l'actif					
Art. 832-1					
Art. 832-2					
Art. 832-3					
Art. 832-4					
Art. 832-5					
Art. 832-6					
Art. 832-7					
Art. 832-8					
Art. 832-9					

	Personnes morales			Personnes physiques	
	Entreprises relevant du régime réel simplifié d'imposition (article L. 123-25 du code de commerce)	Petites entreprises (article L. 123-16 du code de commerce)	Moyennes entreprises* (article L. 123-16 al. 4 du code de commerce) et autres personnes morales	Petites entreprises (article L. 123-16 du code de commerce)	Moyennes entreprises* (article L. 123-16 al. 4 du code de commerce) et autres personnes physiques
Art. 832-10					
Informations relatives au passif					
Art. 832-11					
Art. 832-12					
Art. 832-13					
Art. 832-14					
Art. 832-15					
Art. 832-16					
Art. 832-17					
Informations relatives au compte de résultat					
Art. 832-18					
Art. 832-19					
Art. 832-20					
Art. 832-21					
Informations relatives à la fiscalité					
Art. 833-1					
Art. 833-2					
Art. 833-3					
Art. 833-4					
Informations au titre des transactions non conclues aux conditions normales de marché					
Art. 834-1					
Art. 834-2					
Informations relatives aux opérations et engagements envers les organes d'administration, de direction ou de surveillance					
Art. 835-1					
Art. 835-2					
Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan					
Art. 836-1					
Art. 836-2					
Art. 836-3					
Art. 836-4					
Art. 836-5					
Informations relatives à l'effectif					
Art. 837-1					
Art. 837-2					
Autres informations					
Art. 838-1 et suivants					

Les informations à indiquer dans l'annexe sont organisées autour des thèmes suivants :

- principes et méthodes comptables (Art 831-1 à 831-4) ;
- informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat : actif, passif, charges et produits du compte de résultat (Art 832-1 à 831-21) ;
- informations relatives à la fiscalité (Art 833-1 à 833-4) ;
- informations au titre des transactions non conclues aux conditions normales de marché (Art 834-1 à 834-2) ;
- informations relatives aux opérations et engagements envers les organes d'administration, de direction ou de surveillance (Art 835-1 à 835-2) ;
- informations relatives aux opérations et engagements hors bilan (Art 836-1 à 836-6) ;
- informations relatives à l'effectif (Art 837-1 à 837-2) ;
- autres informations (Art 838-1 à 838-17).

Les principes et méthodes comptables comprennent les informations suivantes :

Concernant les principes et méthodes comptables appliqués par l'organisme, l'annexe doit fournir :

L'art 831-1 du PCG liste les informations à fournir relatives aux règles et méthodes comptables utilisées pour la production des comptes annuels, à savoir (liste de 5 items et 2 tableaux proposés) :

1. Mention du règlement comptable de l'Autorité des normes comptables utilisé pour l'élaboration des comptes annuels.

2. Indication et justification des dérogations en précisant leur influence sur le patrimoine, la situation financière et les résultats :

a. aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ;

b. à la durée de l'exercice comptable.

3. Liste des principales méthodes retenues par l'entité lorsqu'il existe un choix de méthode ou lorsqu'il n'existe pas de méthode explicite applicable à la transaction.

4. Informations sur les événements n'ayant aucun lien direct prépondérant avec une situation existant à la clôture de l'exercice survenus entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes.

5. Toute information d'importance significative nécessaire à la bonne compréhension des comptes annuels qui ne serait pas détaillée par ailleurs dans l'annexe.

Au niveau des règles et méthodes comptables, il est suggéré d'indiquer que les comptes annuels arrêtés au 31 décembre N sont :

- Établis conformément au plan comptable présent à l'annexe I de 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 code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, Présentés conformément au titre IV des arrêtés précités ;

- Établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :

Le règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et les différents règlements de l'ANC qui sont venus le compléter ou le modifier ;

Le règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les autres règlements de l'ANC qui sont venus le compléter ou le modifier, en particulier le règlement 2025-05 ;

Et les commentaires de comptes publiés avec le présent avis venant compléter ou modifier les avis et commentaires de comptes publiés auparavant, formant le titre II de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM et aux SEM agréées en application de l'article L.481-1 du CCH.

L'art 831-2 du PCG liste les informations à fournir en matière de changements comptables d'estimation et les corrections d'erreurs ;

L'art 831-3 du PCG porte sur les informations complémentaires à fournir sur les changements de méthodes comptables ;

L'art 831-4 du PCG traite des informations à fournir sur l'entité qui établit les états financiers consolidés.

Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

Dans ces notes, les méthodes d'évaluation et les règles de présentation propres à la société feront l'objet d'une description lorsqu'elles concernent des postes d'importance significative pour lesquels l'information est nécessaire à une bonne compréhension ou lorsque l'instruction comptable permet une latitude dans l'évaluation. Il s'agit par exemple :

- d'exposer la méthode de comptabilisation des immeubles par composants et de leurs coûts constitutifs ;
- de décrire les modalités retenues pour les amortissements des immobilisations (amortissement linéaire sur la durée propre à chaque composant pour les immeubles,...), pour les reprises de subventions ainsi que les dépréciations d'actifs ;
- de décrire les règles d'imputation des coûts internes et leur mode de calcul, pour les immobilisations locatives et les stocks ;
- de mentionner les méthodes retenues pour le calcul des provisions pour risques et charges, d'en indiquer les mouvements de l'exercice et – s'agissant des reprises de l'exercice et d'indiquer les montants utilisés et les montants non utilisés ;
- d'indiquer les modalités retenues pour le calcul de la provision pour gros entretien (plan pluriannuel d'entretien, années auxquelles s'adosse le montant provisionné des travaux, ...), ainsi que les passifs éventuels et provisions significatives en application des articles 832-13 et 823-14 du PCG.

Circonstances qui empêchent de comparer d'un exercice à l'autres certains postes du bilan et du compte de résultat

Il s'agira d'exposer dans cette note, par exemple, les changements significatifs intervenus dans la taille du patrimoine (dévolutions dans le cadre des SEM, cessions, etc.), dans l'activité (activités nouvelles ou cessations d'activités), dans la manière de conduire les opérations (appel à la sous-traitance) ou dans la conjoncture locale.

Informations relatives à l'actif (art 832-1 à 832-10 du PCG)

Concernant l'actif de l'organisme, l'annexe doit fournir

Le détail des mouvements des postes relatifs aux immobilisations, amortissements, dépréciations (2 items et 3 tableaux imposés à l'art 832-1 du PCG) ;

Des précisions sur les postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations de l'état de l'actif immobilisé (4 items et 3 tableaux imposés à l'art 832-2 du PCG) ;

La réévaluation des immobilisations corporelles et financières (art 832-3 du PCG, OLS non concernés a priori)

Si elles sont significatives, des précisions sur certains éléments de l'actif immobilisé, à savoir : frais de développement, fonds commercial, couts d'emprunts (6 items et 1 tableau imposé à l'art 832-4 du PCG) ;

Les informations relatives aux filiales et participations (1 tableau imposé à l'art 832-5 du PCG, cf. article L 233-15 C. Com) ;

Art 832-7 : si elles sont significatives, des précisions sur l'état des stocks et en-cours et couts d'emprunts incorporés (4 items et 3 tableaux imposés à l'art 832-7 du PCG) ;

Le détail et la justification des dépréciations de l'actif circulant (art 832-8 du PCG) ;

L'état des échéances des créances à la clôture de l'exercice (1 tableau imposé à l'art 832-9) ;

Des précisions à apporter sur certains postes de l'actif et notamment : les charges constatées d'avance, frais d'émission d'emprunts, primes de remboursement, écarts de conversion actif (art 832-10 du PCG).

Informations relatives au passif (art 832-11 à 832-17 du PCG)

Concernant le passif de l'organisme, l'annexe doit comporter :

Des informations sur le capital et la variation des capitaux propres (2 items et 3 tableaux proposés dont un modèle pour la variation des capitaux propres à l'art 832-11 du PCG) ;

Des informations sur les actions propres si l'organisme est concerné (3 items et 1 tableau proposé à l'art 832-12 du PCG) ;

Des informations sur les provisions et les passifs éventuels (2 items et 1 tableau imposé à l'art 832-13 du PCG) ;

Des précisions sur les provisions significatives et passifs non comptabilisés en application de l'article 322-4 du PCG (5 items listés à l'art 832-14 du PCG) ;

Art 832-15 : L'état des échéances des dettes à la clôture (1 tableau imposé à l'art 832-15 du PCG) ;

Des informations sur les dettes garanties par des sûretés réelles (1 tableau imposé à l'art 832-16 du PCG) ;

Art 832-17 : Des précisions à apporter sur certains postes du passif, à savoir : les produits constatés d'avance et les écarts de conversion passif (2 items indiqués à l'art 832-17 du PCG).

Informations relatives au compte de résultat (art 832-18 à 832-21 du PCG)

Concernant le compte de résultat de l'organisme, l'annexe doit comporter :

La ventilation du chiffre d'affaires (2 items proposés à l'art 832-18 du PCG) ;

Des précisions relatives à certains éléments à savoir : produits à recevoir, charges à payer, produits et charges imputables à un autre exercice, Quote-part de résultat sur opérations faites en commun (3 items à l'art 832-19 du PCG) ;

Les honoraires des commissaires aux comptes (1 tableau imposé à l'art 832-20 du PCG) ;

Des précisions relatives aux produits et charges inscrits en résultat exceptionnel (4 items prévus à l'art 832-21 du PCG).

Informations relatives à la fiscalité (art 833-1 à 833-4 du PCG)

Concernant la fiscalité, l'annexe de l'organisme doit comporter :

Les modifications de la législation fiscale postérieure à la date de clôture (1 item à l'art 833-1 du PCG) ;

La nature et le montant des crédits d'impôt (1 tableau imposé à l'art 833-2 du PCG) ;

Les informations relatives aux corrections exceptionnelles de valeur de l'actif immobilisé et de l'actif circulant (2 items à l'art 833-3 du PCG) ;

Les informations complémentaires relatives au régime fiscal (5 items à l'art 833-4 du PCG).

Informations au titre des transactions non conclues aux conditions normales de marché (art 834 du PCG)

Concernant ces transactions, l'annexe de l'organisme doit comporter :

Les informations au titre des opérations (significatives) réalisées avec des parties liées, au sens de l'article R.123-199-1 du code de commerce (2 items et 1 tableau imposé à l'art 834-1 du PCG) ;

Les informations spécifiques pour les sociétés anonymes qui relèvent de la catégorie des petites entreprises au sens de l'article L. 123-16 du code de commerce (1 tableau imposé à l'art 834-2 du PCG).

Informations relatives aux opérations et engagements envers les organes d'administration, de direction ou de surveillance (art 835 du PCG)

Pour rappel, seuls les mandataires sociaux des organismes d'Hlm peuvent percevoir une rémunération. Les autres personnes, à savoir : les administrateurs, les membres du directoire ou du conseil de surveillance ne peuvent pas percevoir de rémunération au titre de leur participation aux organes de gouvernance de l'organisme. A contrario, les administrateurs de SEM peuvent percevoir une rémunération en application de l'alinéa 10 de l'article 1524-5 du CGCT.

Concernant ces éléments, l'annexe de l'organisme doit comporter :

Les avances, crédits et engagements de retraire et avantages similaires contractés à leur profit pour les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance (2 items et 1 tableau imposé à l'art 835-1 du PCG) ;

Les rémunérations allouées au titre de leurs fonctions aux membres des organes de gouvernance (article 835-2 du PCG). Ces informations peuvent cependant ne pas être fournies lorsqu'elles permettent d'identifier la situation d'un membre déterminé de ces organes.

Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan (art 836 du PCG)

Concernant ces opérations, l'annexe de l'organisme doit comporter :

Les engagements hors bilan donnés et reçus. L'entité mentionne dans l'annexe une information relative à tout engagement financier, toute garantie ou éventualité qui ne figure pas au bilan et dont la connaissance est nécessaire à l'appréciation de la situation financière de l'entité. Cette information comprend notamment : un état des cautionnements, avals et garanties donnés par l'entité, un état des sûretés consenties par elle, les engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan, les engagements consentis de manière conditionnelle, les engagements en matière de pensions ou indemnités assimilées (1 tableau proposé à l'art 836-1 du PCG) ;

Les engagements hors bilan - complément relatif aux entités liées, au sens qu'elles sont susceptibles d'être inclues par intégration globale dans un même ensemble consolidable (article 836-2 du PCG suggère d'utiliser le tableau proposé à l'article 836-1 en rajoutant une colonne)

Les engagements pris en matière de crédit-bail (1 tableau imposé à l'art 836-3 du PCG) ;

Les informations complémentaires aux engagements pris en matière de crédit-bail (1 tableau imposé à l'art 836-4 du PCG) ;

Les autres opérations non inscrites au bilan. Constitue une opération non inscrite au bilan toute transaction ou tout accord entre une société et une ou plusieurs autres entités, même non constituées en sociétés, qui présentent des risques et des avantages significatifs pour une société non traduits au bilan et dont la connaissance est nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. (4 items et 1 tableau imposé à l'art 836-5 du PCG).

Les informations relatives à l'effectif (art 837 du PCG)

Concernant l'effectif, l'annexe de l'organisme doit comporter la ventilation de l'effectif par catégories (1 tableau imposé à l'art 837-2 du PCG).

Les autres informations (art 838-1 à 838-17 du PCG)

Les articles 838-1 à 838-3 du PCG concernent des opérations sur titres qui ne sont pas éligibles aux organismes d'HLM. Les organismes de logement social n'ont pas la possibilité de détenir des actifs numériques et ne sont pas concernés par les articles 838-15 et 838-16 du PCG. De ce fait, l'annexe de l'organisme doit comporter :

L'entité décrit les modalités d'application des principes comptables relatifs aux contrats à long terme, le cas échéant par catégorie de contrats (liste de 6 items à l'art 838-4 du PCG) ;

Les informations relatives aux opérations d'échange (article 838-5 du PCG) ;

Les informations relatives aux quotas d'émission de gaz à effet de serre et instruments assimilés (article 838-6 du PCG) ;

Les informations relatives aux CEE, dont la description du modèle, des hypothèses prises en compte pour évaluer le passif, le montant des avances versées dans le cadre des incitations financières et toute information pertinente sur la gestion des CEE (article 838-7 du PCG) ;

Les informations relatives aux remises accordées à un débiteur par ses créanciers dans le cadre du règlement des difficultés des entreprises (art 838-8 du PCG) ;

Les informations relatives aux opérations de désendettement de fait (art 838-9 du PCG) ;

Les informations relatives à la vente à réméré, aux actifs donnés en garantie et aux opérations de fiducie (articles 838-10 à 12 du PCG)

Les informations relatives aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, dont instruments financiers dérivés, les stratégies de couverture (art 838-13 du PCG) ;

Les informations relatives aux fusions et opérations assimilées, dont à chaque clôture le suivi du mali affecté aux actifs (art. 838-14 du PCG) ;

Les informations relatives à la formation professionnelle (5 items à l'art 838-17 du PCG).

3 Le contrôle interne

Application :	OPH	Sociétés

Généralités

Plusieurs définitions du contrôle interne existent (COSO, CNCC, AMF, IFACI, ...).

Ces différentes définitions permettent de faire ressortir les principaux objectifs du contrôle interne :

- la protection et la sauvegarde du patrimoine de l'entité ;
- la qualité de l'information, et en particulier de l'information financière ;
- la gestion efficace des ressources ;
- la maîtrise des activités et l'amélioration des performances ;
- la sécurisation des processus et la prévention des risques, en particulier risques de fraude, conflits d'intérêts et cybersécurité ;
- l'application des instructions de la direction ;
- le respect des lois et des règlements.

D'une manière générale, le champ d'application du contrôle interne est vaste et va au-delà des aspects financiers Le contrôle interne peut se définir comme l'ensemble des procédures ou sécurités mises en place pour couvrir les risques mettant en péril l'atteinte des objectifs de l'entité (qualité de l'information financière, développement du chiffre d'affaires, amélioration de la rentabilité tout en respectant l'objet social d'organisme de logement social, du climat social, etc.). La notion de risque est fondamentale dans la démarche de contrôle interne, car c'est autour des risques identifiés que va se construire le dispositif de contrôle interne. Il s'agit d'un évènement potentiel (qui ne s'est jamais produit) ou avéré (l'entité a déjà fait face au risque).

Pour les entités dont les indicateurs sont supérieurs à >500 salariés et à 100 M€ de CA consolidé, la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique , en particulier son article 17 II 5° introduit des obligations dans le cadre du contrôle interne en vue de la lutte contre la corruption et de la lutte anti-blanchiment.

Rappel des moyens de contrôle interne

3...1 Une organisation satisfaisante

Une organisation satisfaisante se caractérise principalement par :

- Une définition des pouvoirs et des responsabilités (organigramme) ;
- L'établissement de fiches de poste claires ;
- Une séparation des fonctions (il s'agit généralement de la séparation entre les fonctions de gestion - négociation et autorisation, de conservation et de comptabilisation ;
- La responsabilisation des collaborateurs à tout niveau : fédérer autour d'une culture d'entreprise et de valeurs éthiques ;
- Une articulation entre les fonctions (opérationnels, fonctions support, audit/contrôle interne, management), conduisant à la mise en place d'un système de contrôle et de validation ;
- L'instauration de bonnes pratiques en matière de gouvernance.

3...2 Un personnel qualifié

La qualification du personnel est un élément important pour la qualité du contrôle interne lui-même.

Parmi les éléments à considérer, on citera :

- La sélection du personnel : cohérence entre la fiche de poste et les compétences du collaborateur;
- La formation du personnel : rédaction, mise à jour et application de procédures, développement des

connaissances et des compétences ;

- Une politique de rémunération globale du personnel qui vise à garantir de la stabilité au niveau des effectifs (fidélisation) et à générer chez le collaborateur une forme d'intérêt pour le poste ou pour l'entité ;
- La supervision : pilotage des activités, contrôle de la réalisation des tâches, système de validation avant engagement ;
- L'évaluation et le suivi des talents : fixation d'objectifs, bilan périodique des performances, gestion des carrières et des évolutions professionnelles, etc.

3...3 Un environnement de contrôle

L'environnement de contrôle créé doit s'adapter en permanence aux mutations et aux aléas internes et externes impactant l'entité.

Le contrôle interne s'appuie sur une évaluation des risques et sur un référentiel (procédures et contrôles à effectuer). Il nécessite également un système de preuves (adapté à la complexité et au volume des opérations), qui repose sur la double vérification (le contrôle lui-même et la constatation du contrôle), sur un système d'information performant et sécurisé (contrôles automatisés, archivage) et sur une information fiable (qualité et exhaustivité de la donnée, reporting, rapports).

Le pilotage des activités de contrôle permet d'évaluer et de communiquer sur les déficiences avant de mettre en place des mesures correctives.

3...4 Des moyens de protection

Les moyens matériels (coffres, portes, barrières, etc…) sont connus pour restreindre l'accès direct aux actifs.

Une protection serait néanmoins fortement diminuée si l'accès aux actifs n'était pas également limité à un nombre restreint de personnes dûment autorisées.

La souscription de contrat d'assurances pour les moyens matériels utilisés et les responsabilités encourues dans l'exercice de l'activité, garantit l'intégrité du patrimoine.

Les moyens technologiques sont également à sécuriser notamment à cause de tous les enjeux de cybercriminalité et la sauvegarde des données pour le maintien des activités.

Eléments à prendre en compte dans la démarche

Le ratio coût/bénéfice du contrôle interne

Si le contrôle interne peut générer des charges supplémentaires pour l'entreprise, il faut cependant observer qu'en contrepartie :

- Le contrôle interne est un élément de sécurité pour l'entreprise, dont le coût peut s'analyser comme celui de l'assurance ;
- Le contrôle interne est avant tout une meilleure répartition des tâches avant leur multiplication ;
- Le contrôle interne doit être à la mesure du risque qu'il doit couvrir. On doit ainsi souligner que si le risque encouru est faible, la mise en place d'une procédure dont le coût serait supérieur au risque encouru deviendrait une faiblesse dans l'optique du rapport coût / efficacité.

L'importance de la co-construction de la démarche de contrôle interne

La mise en place d'un système de contrôle interne nécessite l'association et la concertation de l'ensemble des salariés et leur bonne collaboration. Cela passe par la transparence de la démarche, la prise en compte des obstacles soulevés par chacun et le partage d'objectifs communs à cette mise en œuvre.

La limitation des risques de fraude

Le contrôle réciproque des tâches a pour objectif de prévenir les fraudes et détournements opérés par un membre du personnel.

L'entente entre deux (ou plusieurs) personnes qui sont impliquées dans une même procédure peut reconstituer les conditions d'une malversation.

Un bon contrôle interne ne peut empêcher totalement la collusion, mais il doit limiter les possibilités et les occasions de collusion.

Le contrôle interne dans les petites entités

Dans les petites entités, le contrôle interne connaît les limités inhérentes à la dimension de la structure en particulier en ce qui concerne la mise en œuvre généralisée du principe de séparation des fonctions.

Dans les petites entreprises, les procédures peuvent être appliquées par un nombre réduit de personnes. Celles-ci peuvent cumuler des tâches d'exécution et de surveillance, et la séparation des fonctions peut être inexistante ou difficile à réaliser. Dans certains cas, la direction générale peut exercer une supervision grâce à sa connaissance intime des activités de l'entreprise et à sa participation directe à ces activités, et compenser une séparation inadéquate des fonctions.

On peut donc constater que, dans les petits organismes, les vérifications effectuées personnellement par la direction peuvent constituer l'élément principal du contrôle interne. Un contrôle interne devient cependant inefficace si des membres de la direction ont la possibilité de dévier les processus de façon unilatérale.

On peut également observer que le directeur effectue lui-même un grand nombre de contrôles sans toutefois les formaliser. Outre son aspect réglementaire, la formalisation présente le plus grand intérêt pour notamment la gouvernance, la direction et le personnel.

Le contrôle interne avec incidence directe sur les informations comptables et financières

C'est le contrôle interne que l'on désigne sous le terme « contrôle interne comptable ».

Objectifs

Il a pour objectifs principaux :

- De protéger le patrimoine et les ressources de l'entreprise ;
- D'assurer la régularité et la sincérité des enregistrements comptables et des documents de synthèses qui en résultent.

3...1 La protection du patrimoine et des ressources

Le mot « protection » doit être entendu au sens large.

C'est la bonne conservation « physique » du patrimoine (gardiennage, suivi et contrôle des stocks). C'est aussi la mise en œuvre des moyens qui garantissent la pérennité de l'entité (ex : procédure de suivi des créances).

On peut classer les risques en catégories selon leur origine (naturel, technologique, humain, etc.).

Les risques externes peuvent être couverts par un type d'assurance. Les risques internes ne peuvent pas être éliminés, mais des procédures appropriées et la mise en place de points de contrôles pertinents peuvent en limiter les conséquences.

3...2 La régularité et la sincérité des enregistrements comptables

Le contrôle interne doit permettre :

- De fournir les informations nécessaires à l'accomplissement des obligations d'information financière extérieure de l'entreprise (comptes annuels, déclarations fiscales, documents destinés aux autorités de tutelle) dans les conditions de qualités et de délai requises ;
- De fournir les informations nécessaires à la prise de décision. Il faut cependant relever que le système d'information permettant de répondre aux exigences d'information financière extérieure n'est généralement pas suffisant pour la prise des décisions de gestion.

- Sur le plan pratique, il est possible de subdiviser le « contrôle interne comptable » en six types de contrôles destinés à empêcher ou à déceler les erreurs pouvant être commises :
  - Autorisation des opérations, exemple : signature des marchés de constructions, acquisition de foncier, location à un client dont la solvabilité est déjà identifiée comme douteuse ;
  - Réalité des opérations, par exemple : enregistrement d'un contrat d'emprunt non contracté ;
  - Intégralité des opérations : toutes les opérations sont enregistrées, par exemple : absence de quittancement pour un ou plusieurs logements du parc-logements vendus et livrés mais non enregistrement de la vente ;
  - Evaluation correcte des opérations : enregistrement fait à la bonne valeur ;
  - Exactitude des enregistrements, exemple : erreurs de taux, de montant du loyer, sur prêt ;
  - Comptabilisation correcte des opérations :
    - Dans le compte concerné et
    - Dans la bonne période.

Ces objectifs peuvent servir de base pour la détermination des contrôles à mettre en œuvre dans l'entité.

Contenu pratique

Les objectifs de protection du patrimoine et de fiabilité des enregistrements comptables sont atteints par la mise en place de sécurité telle que :

- Système d'autorisation et d'approbation ;
- Système de séparation des tâches et des fonctions ;
- Contrôle physique sur les actifs ;
- Système d'audit interne.

Les objectifs précités ne peuvent être atteints que dans la mesure où le système de traitement informatique est performant et fiable. L'analyse du contrôle interne nécessitera, en conséquence, une appréciation de l'adéquation des moyens informatiques.

Le contrôle interne au-delà du champ comptable et financier

Objectifs

Il a pour objectif :

- L'application des décisions de la direction ;
- L'amélioration des performances.

3...1 L'application des décisions de la direction

Pour qu'une décision soit correctement exécutée, il faut qu'un certain nombre de conditions soient remplies :

- Elle doit parvenir à son destinataire = **circulation**
- Elle doit être clairement comprise = **compréhension**
- Il doit y avoir les moyens de l'exécuter = **moyens**
- L'exécutant doit rendre compte de cette exécution = **traçabilité**

Toute organisation doit être structurée de façon à atteindre ces objectifs.

3...2 L'amélioration des performances

A tous les niveaux de l'entreprise des mesures sont prises tendant à améliorer le rapport coût / efficacité des opérations. Ces mesures sont de plus en plus fréquemment formalisées sous forme de procédures et à ce titre constituent un des éléments importants du contrôle interne entendu au sens large.

Contenu pratique

- Le contrôle interne sans incidence directe sur les comptes annuels inclut généralement :
    - Les analyses statistiques (taux de vacance, taux d'impayés, production, vente, etc…) ;
    - Les analyses des temps et des opérations ;
    - Les rapports de gestion ;
    - Les programmes de formation du personnel ;
    - Les contrôles de qualité.

Cette liste est indicative et doit être adaptée à l'entité.

On notera que, dans ce cas également, la fiabilité des opérations comptables reposera notamment sur celle du traitement informatique et de son bon paramétrage.

Principes d'analyse des procédures du contrôle interne

Les objectifs du contrôle interne et les procédures à mettre en œuvre doivent être définis par activité et par rapport aux risques identifiés par activité.
Les activités peuvent être :

- Activité locative
- Activité promotion accession
- Activité syndic
- Activité prestations de services.
- Etc.

A l'intérieur de chaque activité, l'organisme identifiera les risques d'anomalie sur les comptes finaux, les procédures déjà mises en place et les points de contrôle développés en interne pour y remédier et les actions correctives de contrôle interne à mettre en place.
Quelques exemples de sous-processus de contrôle interne par activité :

- Activité locative :
    - Obligations réglementaires : CALEOL, plafonds ressources, ...
    - Terrains : comptabilisation acquisition / bail emphytéotique.
    - Constructions locatives : distinction charges / immobilisations, immobilisations en cours, rapprochement logiciel métier / comptabilité, composants...,
    - Emprunts : suivi des taux d'intérêts...
    - Subventions : notification, suivi...
    - Gros entretien / travaux d'entretien / maintenance
    - Locataires : quittancement, douteux, non-valeur, régularisation de charges, ...
- Activité promotion accession :
    - Stocks
    - Locataires PSLA / acquéreurs
    - Ventes VEFA, BRS, levées d'option.
    - TMA : respect plafond de ventes.
- Activité de syndic :
    - Honoraires
    - Comptes bancaires des syndicats de copropriétaires

D'autres procédures peuvent être traitées de manière transversale aux activités telles que :

- RGPD
- Suivi financier et budgétaire
- Gestion des frais généraux

- Gestion financière
- Gestion du personnel
- Systèmes d'information
- Prévention de la corruption et atteinte à la probité

Pour chacun des processus et sous-processus de contrôle internes, les responsables pourront établir des questionnaires qui permettent de réaliser une évaluation de l'application des règles du contrôle interne et d'identifier les points clés de contrôle nécessaires.

4 Comptabilité interne pour le suivi de l'activité de service d'intérêt général

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

L'obligation de comptabilité interne entre les activités SIEG et hors SIEG s'impose aux organismes HLM par la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011 qui est d'application directe en droit français (cf. art.5-9 de la décision : « *Lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes »).*

L'article L.411-2 du code de la construction précise, entre autres :

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

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

Les fédérations d'organismes d'HLM ont mis à la disposition un outil confédéral, le guide pratique de ventilation des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG.

Par ailleurs, le bulletin officiel des impôts relatif au régime d'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes d'HLM au titre de leur activité SIEG indique au BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20 que : *§ 290 « Les organismes de logement social doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants. Il n'est pas exigé la tenue de comptes distincts. Toutefois, la comptabilité tenue par l'entreprise doit permettre de suivre au mieux les produits et les charges se rapportant aux activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de l'impôt sur les sociétés »*

§ 300 « Le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable.
Les charges propres au secteur exonéré sont, par exemple, celles qui grèvent directement un immeuble de logement social. Elles comprennent notamment le montant des amortissements, les primes d'assurances, les charges d'entretien. »

Une information suffisante portant, entre autres, sur les modalités de détermination du résultat SIEG (et du résultat non SIEG) doit être communiquée dans l'annexe aux comptes.

5 Travaux liés à l'amiante

Exemple d'application des dispositions de l'article 212-4 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général.

Coûts liés à l'amiante

Il doit être distingué deux situations :

- Les travaux de désamiantage isolés suite à la réalisation de diagnostic technique sur l'amiante (DTA), tels que confinement ou extraction de matériau dans les trois ans (si plus de 5 fibres d'amiante par litre dans matériau en état moyen) :

  Ces travaux doivent être considérés comme des charges en application de l'avis n° 2005-D du comité d'urgence du CNC.

- Les surcoûts liés à la présence d'amiante lors la réalisation de travaux de réhabilitation ou de renouvellement de composants :

  Une délibération du collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 26 novembre 2014 (voir infra), permet de considérer ces surcoûts comme accessoires aux travaux principaux. En conséquence, les coûts engagés lors de travaux de réhabilitation ou de renouvellement de composants liés à l'amiante (diagnostics techniques, repérage avant travaux, travaux d'échantillonnage de confinement ou d'extraction de matériaux, surcoûts directement entraînés par ces travaux…) constituent un élément du coût de l'immobilisation[3].

  Les travaux de remise en état des logements suite aux départs de locataires

  De ce principe de l'accessoire retenu par l'ANC, il résulte que les surcoûts liés à l'amiante occasionnés par la remise en état des logements suite au départ des locataires constituent des charges de gros entretien. Compte tenu des dispositions de l'instruction comptable sur les remises en état de logement, ils ne pourront pas faire l'objet d'une provision pour gros entretien (PGE).

Diagnostics techniques

- Liés à des travaux :

  Compte tenu de la délibération du collège de l'ANC du 26 novembre 2014, les diagnostics techniques directement liés à des travaux constituent un élément du prix de revient de ces travaux (donc immobilisables, s'il s'agit de travaux d'additions et de remplacements de composants).

- Isolés :

  Ils ne peuvent être comptabilisés qu'en charges (compte honoraires 6228 « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires-Divers » par exemple). Si l'obligation de réalisation de ces diagnostics existe à la clôture des comptes, il conviendra de provisionner ces coûts dans les comptes de l'exercice.

  Ils sont liés à une obligation légale dans le cadre de la maintenance (ascenseurs, CREP, gaz, chaudières).

Extraits du Recueil des normes comptables françaises

Commentaires relatifs à l'article 212-4 du Règlement ANC n°2014-03

Art. 212-4

Les immobilisations corporelles acquises pour des raisons de sécurité ou liées à l'environnement, bien que n'augmentant pas directement les avantages économiques futurs se rattachant à un actif existant donné, sont comptabilisées à l'actif si elles sont nécessaires pour que l'entité puisse obtenir les avantages économiques futurs de ses autres actifs – ou pour les entités qui appliquent le règlement ANC n° 2018-06, un potentiel lui permettant de fournir des biens ou services à des tiers conformément à sa mission ou à son objet. Ces actifs ainsi

[3] La création d'un composant « amiante » n'est pas opportune.

comptabilisés appliquent les règles de dépréciation prévues aux articles 214-15 à 214-18.

Exemple – Avis CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Un fabricant de produits chimiques peut devoir installer certains processus nouveaux de manipulation des produits chimiques afin de se conformer à des dispositions environnementales sur la production et le stockage de produits dangereux ; les améliorations d'installations correspondantes sont comptabilisées en tant qu'actifs sous réserve de la limite mentionnée à l'article 212-4 car, sans elles, l'entité n'est pas en mesure de fabriquer ni de vendre ses produits chimiques

Dépenses de mise aux normes ou de mise en conformité – Avis CU n° 2005-D afférent aux modalités d'application des règlements n° 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs et n° 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Les conditions de comptabilisation de ces immobilisations sont dérogatoires par rapport aux dispositions prévues aux articles 212-1 et 212-2. En effet, bien qu'elles n'augmentent pas directement les avantages économiques futurs de l'immobilisation à laquelle elles se rattachent, elles doivent être comptabilisées à l'actif parce qu'elles sont nécessaires pour que l'entité puisse obtenir les avantages économiques futurs des immobilisations liées. L'appréciation des avantages économiques n'est plus limitée au niveau de l'actif existant mais étendue au groupe d'éléments d'actifs liés.

Ces dispositions ne concernent pas toutes les dépenses de mise en conformité, mais seulement les dépenses d'acquisition, de production d'immobilisations et d'améliorations répondant de manière cumulative au trois conditions suivantes :

- dépenses engagées pour des raisons de sécurité des personnes ou environnementales ;
- imposées par des obligations légales ;
- et dont la non-réalisation entraînerait l'arrêt de l'activité ou de l'installation de l'entreprise.

Ces conditions de comptabilisation ne sauraient permettre de déroger à l'application de dispositions légales.

Ces dépenses peuvent concerner :

- la création d'immobilisations nouvelles (exemple : station d'épuration, installation de filtres dans une cheminée) ;
- les améliorations apportées à des installations existantes qui donneront lieu à la comptabilisation d'une immobilisation distincte (exemple de nouveaux processus de manipulation de produits chimiques cité ci-dessous ;
- les dépenses ultérieures de sécurité ou environnementales à réaliser sur les immobilisations existantes acquises ou créées.

Cette disposition vise uniquement la condition de comptabilisation relative aux avantages économiques futurs d'un actif qui ne pourra pas s'apprécier directement par rapport à cet actif, mais indirectement en considérant l'ensemble des éléments d'actifs liés.

Désormais toutes les dépenses de sécurité des personnes ou environnementales, imposées par des obligations légales, dont la non-réalisation entraînerait l'arrêt de l'activité ou de l'installation de l'entreprise sont donc comptabilisées à l'actif.

Les dépenses visées par des réglementations spécifiques (cas de désamiantage, relative à l'amiante, par exemple), sont hors du champ de cette disposition dès lors qu'elles ne prévoient pas l'arrêt de l'activité en cas de non-engagement des dites dépenses.

Délibération du Collège de l'ANC du 6 Novembre 2014

Elles sont de ce fait hors du champ des dispositions de l'article 212-4 et doivent être analysées au regard des critères de comptabilisation définis aux articles 212-1 et 212-2.

A ce titre, les dépenses entrainées par l'application des réglementations spécifiques (relative à l'amiante, par

exemple), accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs (exemple : remplacement d'un composant identifié) sont un élément du coût d'entrée de l'actif.

6 Notices des maquettes des documents annuels et états financiers des comptes sociaux

Ces notices sont conçues comme une aide à l'utilisateur lors du renseignement des maquettes des DAEF sociaux sous la plateforme Harmonia.

Partie 1 Informations générales

Cette annexe se compose de 6 fiches qui donnent, d'une part, des informations de nature juridique, d'autre part, des informations sur l'activité passée et présente dans les différents domaines d'intervention de l'entité (location, accession et divers).

La fiche 1.2 Actionnariat n'est à remplir que pour les sociétés : SA d'HLM, sociétés de coordination (SC), COOP et SEM agréées.

Informations à renseigner en cas de fusion

Si votre organisme a absorbé un OLS au cours de l'exercice, vous devez :

- Renseigner le tableau 1.1.3 Fusion ;
- Renseigner la ligne 1.4.1.3 précisant le nombre de logements ordinaires et foyers acquis lors de la fusion ;
- Déposer le traité de fusion ou l'arrêté préfectoral et le procès-verbal ou la déclaration de l'organe délibérant ayant validé la fusion en pièce jointe sous l'espace d'échanges Harmonia.

Fiche 1.1 Identité

Dans la partie 1.1.1 Identité, le tableau « Type de regroupement » permet de déclarer si votre organisme est membre d'un GIE ou à un groupement de fait. Pour effectuer cette déclaration, il suffit de cliquer sur le bouton à droite « Ajouter une nouvelle ligne » et de préciser le type de groupement dans la première cellule de la ligne créée.

Participation à un GIE ou à groupe de moyens (hors société de coordination ou groupe capitalistique)	

TYPE DE REGROUPEMENT	SIREN	RAISON SOCIALE

Le tableau « Type de groupe d'OLS » situé immédiatement en dessous du tableau précédent permet de renseigner l'appartenance de votre organisme à un groupe d'OLS au sens de l'article L423-1-1 du CCH

« Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des modalités suivantes :

1° Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3 ;

2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital. »

Dans le tableau,

- la modalité 1° correspond à la (aux) ligne(s) Groupe vertical (capitalistique)
- la modalité 2° à la ligne Groupe horizontal (coordination).

TYPE DE GROUPE D'OLS	SIREN DE LA HOLDING OU DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION	RAISON SOCIALE DE LA HOLDING OU DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION	TYPE DE CONTRÔLE DE LA HOLDING SUR L'ORGANISME
Groupe horizontal (coordination)			
Groupe vertical 1 (capitalistique)			Exclusif
Groupe vertical 2 (capitalistique)			Exclusif

Si votre organisme est la structure faitière d'un groupe d'OLS, parce qu'holding d'un groupe d'OLS vertical ou société de coordination, ce tableau doit également être rempli. Le numéro SIREN et la raison sociale de votre organisme doivent être renseignés respectivement dans la première et deuxième colonne.

Fiche 1.3 Parc locatif

Les dates relatives au Plan Stratégique de Patrimoine sont les dates ultimes de validation et d'actualisation.

Le nombre de logements ordinaires à indiquer correspond au périmètre de celui déclaré dans le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

La présence de locaux communs est déterminante dans la caractérisation d'un logement-foyer : elle matérialise la réalisation du projet de vie sociale et partagée. Donc, s'il n'y a pas d'espaces communs, ce n'est pas un logement-foyer. Les CROUS gèrent des résidences universitaires (L. 631-12 CCH) qui sont constituées de logements considérés comme ordinaires dans le cadre du conventionnement APL : il ne s'agit pas de logements-foyers, même si ces résidences comprennent des locaux collectifs.

L'équivalence de logements concernant le parc de logements-foyers de la fiche 1.3.2 s'effectue conformément au calcul prévu pour l'inventaire des logements sociaux (L. 302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation) et précisé au III de l'article R. 302-15 du CCH.

Toutefois, les locaux d'habitation situés au sein d'une résidence de logements-foyers et qui répondent à la définition d'un logement qui est donnée par l'article R. 151-1 du CCH ne donnent lieu à aucun calcul d'équivalence. Par exception, dans les foyers destinés aux personnes handicapées mentales, un seul des trois éléments de vie indépendante définis à l'article R. 151-1 est exigible pour retenir la qualification de logement.

Les logements en gestion globale au profit de personnels particuliers (L.421-1 et L.422-2 CCH : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours, …) sont à renseigner dans la ligne dédiée et ne doivent pas être comptabilisés dans la ligne « gérés par des tiers (hors gestion globale au profit de personnels particuliers) ».

Il doit y avoir une cohérence entre la déclaration en colonne "Logements ordinaires" et la comptabilisation des loyers en comptes 7041 et 7043.

Partie 2 Bilan

Ces documents sont à établir par tout organisme de logement social (OLS) conformément à la présentation normalisée. Aucune ligne, colonne, ou rubrique ne doit y être ajoutée ou retirée, ou modifiée dans son libellé et sa teneur. Les montants à indiquer sont ceux qui ont été certifiés par le Commissaire aux Comptes.

Les lignes et colonnes spécifiques à une catégorie ou famille d'OLS (SEM, OPH, sociétés) font systématiquement l'objet d'une mention explicite et n'ont pas à être renseignées par les autres OLS. Par exemple les comptes 101-104-105 Capital sont spécifiques aux sociétés (SA d'HLM, COOP, SC, SEM agréées) et ne doivent pas être renseignés par les OPH.

Partie 3. Compte de résultat

Ces documents sont à établir par tout OLS conformément à la présentation normalisée ci-après. Aucune ligne, colonne, ou rubrique ne doit y être ajoutée ou retirée, ou modifiée dans son libellé et sa teneur.

Les lignes et colonnes spécifiques à une famille ou catégorie d'OLS (SEM, OPH, sociétés) font systématiquement l'objet d'une mention explicite et n'ont pas à être renseignées par les autres OLS. Par exemple, les colonnes « Dont secteur agréé » sont spécifiques aux SEM agréées et ne doivent pas être renseignés par les organismes des autres familles.

La participation des salariés ne concerne pas les OPH.

Les charges récupérables sont définies par le décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Partie 4 Annexe

Tableau 4.1.1 - Engagements hors bilan

Certaines opérations non encore réalisées ou non inscrites au bilan présentent des risques et peuvent avoir une grande importance pour l'appréciation de la véritable situation de l'organisme. Certaines sont traduites en comptabilité sous forme de provisions, d'autres ne le sont pas. L'importance de ces éléments pour l'appréciation de la situation financière et la difficulté pratique pour la comptabilité de traduire ces engagements dans son cadre usuel ont donc conduit à retenir comme principe de ne pas en tenir compte dans le bilan et de les faire figurer, pour autant qu'ils soient significatifs, en annexe, en engagements hors bilan.

Les engagements hors bilan sont donc constitués par des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'entité. Les effets des droits et obligations sur le montant ou la consistance du patrimoine sont subordonnés à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures.

Le suivi des engagements hors bilan est réalisé en comptabilité au moyen des comptes 80 « Engagements ».

Ainsi, le compte 8021 « Avals, cautions, garanties » retrace les garanties obtenues par l'organisme.
Les garanties d'emprunts, délivrées par exemple par les collectivités territoriales ou la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ne doivent pas être mentionnées, car elles ne sont pas obtenues par l'organisme, mais sont délivrées au bénéfice des établissements prêteurs.

Le compte 8028 « Autres engagements reçus » retrace, par exemple, les aides accordées par les collectivités locales ou la CGLLS dans le cadre d'un protocole d'accord de plan de redressement de l'OLS.

Tableau 4.2.1 - Affectation du résultat de l'exercice N-1

Ce tableau fournit une information sur les affectations du résultat dégagé par l'OLS au cours de l'exercice précédent, ainsi que sur les prélèvements effectués sur les réserves.

Il permet d'expliquer l'évolution des soldes des comptes de réserves et de report à nouveau au cours de l'exercice.

Les affectations de résultat de l'exercice portées dans le tableau doivent être conformes aux décisions prises par l'organe délibérant de l'OLS.

En cas de décision de l'organe délibérant de prélever une partie des excédents antérieurs, les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués doivent être mentionnés sur les lignes laissées vacantes à la rubrique « Prélèvement sur les réserves ».

Tableau 4.2.2 - Distribution des dividendes (spécifiques sociétés)

Ce tableau est à renseigner par les sociétés, même si le dividende versé est nul.

Tableau 4.2.3 - Résultat de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

Ce tableau retrace l'évolution des résultats et d'un certain nombre d'éléments caractéristiques de l'OLS au cours des cinq derniers exercices.

La rubrique « Chiffre d'affaires hors 703 » est constituée par les montants figurant au compte 70 « Produits des activités » à l'exception du compte 703 « Récupération de charges locatives » qui enregistre la part des charges locatives dues par les locataires au bailleur (les prestations de services fournies aux locataires rentrant dans le cadre des charges récupérables).

Le montant de la masse salariale de l'exercice et des sommes versées au titre des avantages sociaux correspond à ceux des comptes 64 figurant au compte de résultat.

Tableau 4.2.4 - Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Ce tableau permet de calculer les ratios d'autofinancement net prévus à l'article R. 423-9 (pour les OPH) et R. 423-70 (pour les sociétés) du code de la construction et de l'habitation (CCH) conformément à l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH.

Le détail des comptes par numéro de compte est demandé.

La moyenne des ratios des 3 derniers exercices se calcule en divisant par trois le total des trois ratios figurant sur la ligne « a/ e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) ».

Tableau 4.3 - Mouvement des postes de l'actif immobilisé

Ce tableau a pour objectif de détailler les mouvements ayant affecté les divers postes de l'actif immobilisé au cours de l'exercice. Il est primordial, il permet de calculer l'investissement pour chaque organisme sur un exercice comptable.

Les immobilisations sont ventilées en immobilisations incorporelles (comptes 20 + 232 + 237), corporelles (comptes 21, 22, 23 sauf 232 et 237) et financières (comptes 26 et 27).

En ce qui concerne les immobilisations corporelles, une distinction est faite entre immobilisations achevées (comptes 21) et en cours (comptes 23, à l'exception des comptes 232 et 237 mentionnés ci-avant). A l'intérieur de chacune des rubriques, les ventilations sont effectuées en fonction des comptes du plan comptable.

Les constructions terminées sont ventilées entre constructions locatives et bâtiments administratifs.

Les constructions locatives terminées sont distinguées selon qu'elles sont réalisées sur sol propre ou sur sol d'autrui.

Les additions ou remplacements de composants sont isolés. Ils correspondent aux travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.

Les constructions locatives en cours et les autres immobilisations corporelles en cours sont distinguées entre « construction, acquisition-amélioration » et « additions et remplacements de composants ».

Les montants figurant en colonne "Valeur brute en début d'exercice" doivent correspondre aux soldes des comptes d'immobilisations au 31 décembre de l'exercice précédent (N-1) (hors événements exceptionnels tels que fusions, scissions ou changement de méthodes comptables) et ceux portés en colonne "Valeur brute de fin d'exercice" aux soldes des comptes à la date de clôture de l'exercice au titre duquel le tableau est établi.

Les colonnes Apports (5) et Sortie d'actif par scission (5) permettent d'enregistrer les mouvements des postes de l'actif immobilisé liés à des fusions ou des scissions d'organismes.

Les valeurs brutes à la fin de l'exercice doivent correspondre à celles indiquées à l'actif du bilan.

N.B. : Les projets abandonnés inscrits en compte 23 doivent être inscrits en diminution dans la colonne 7 « Virements de poste à poste », en tant que transfert au compte 65888 « Autres charges ».

En ligne « Total Général » un écart entre les colonnes de virements (colonnes 6 et 7) peut subsister seulement dans les cas suivants : abandons de projets, transferts de stock en immobilisation et transferts d'immobilisations vers les stocks.

Tableau 4.4.1 - Amortissements - Situation et mouvements de l’exercice

Ce tableau relatif à la situation et aux mouvements ayant affecté les comptes d'amortissement est ventilé en trois rubriques :

- Amortissements des immobilisations incorporelles (compte 280) ;
- Amortissements des immobilisations corporelles (compte 281) ;
- Amortissements des immeubles reçus en affectation (compte 282).

A l'intérieur de chacune des rubriques, les ventilations sont effectuées en fonction des comptes du plan comptable.

Les constructions terminées sont ventilées entre constructions locatives et bâtiments administratifs.

Les constructions locatives terminées sont distinguées selon qu'elles sont réalisées sur sol propre ou sur sol d'autrui.

Les montants figurant en colonne 3 doivent correspondre aux soldes des comptes d'amortissements au 31 décembre de l'exercice précédent (N-1) (hors événements exceptionnels ou changement de méthodes comptables) et ceux portés en colonne 8 aux soldes à la date de clôture de l’exercice au titre duquel tableau est établi (N). La colonne Augmentations : amortissement des éléments d’actifs entrés par fusion (4) permet de prendre en compte les effets d’'une fusion d’organismes.

Tableau 4.4.2 - Amortissements - Ventilation des diminutions de l’exercice

Ce tableau est un complément de celui qui précède. Il fournit le détail des diminutions d'amortissement constatées au cours de l'exercice N et portées dans la colonne 7 du précédent tableau. Ainsi, le total de la colonne 7 du présent tableau doit-il correspondre au total de la colonne 7 du précédent tableau.

La comptabilité générale ne permet pas de ventiler les opérations suivant les rubriques prévues par ce tableau. Cette information est cependant obligatoire.

Tableau 4.5 - Dépréciations et provisions

A la colonne “Montant au début de l’exercice”, doivent être inscrites les provisions ou les dépréciations telles qu'elles apparaissent au bilan de l'exercice précédent (N-1) et à la colonne “Montant à la fin de l’exercice”, les sommes figurant au bilan de l'exercice concerné (N). En colonne 5, sont portées les dotations de l'exercice comptabilisées en classe 6 et en colonne 6, les reprises de l'exercice comptabilisées en classe 7.

Les provisions sont ventilées en provisions réglementées (compte 14) et provisions pour risques et charges (comptes 15).

Les dépréciations sont ventilées entre celles relatives aux immobilisations (comptes 29), aux stocks (comptes 39), aux créances (comptes 49) et à la trésorerie (comptes 59).

Une ventilation des dotations et des reprises (colonnes 5 et 6) est effectuée en bas de tableau (rubrique « Renvois ») selon qu’elles relèvent de l'exploitation, du financier ou de l'exceptionnel.

Tableau 4.6 - Etat des dettes

L'état des dettes présente un classement des dettes selon la durée restant à courir selon leur échéance : un an au plus, à plus d'un an et cinq ans au plus et à plus de cinq ans.

Les soldes des comptes mentionnés en colonne 1 doivent être portés en colonne 3 pour leur montant au bilan suivant la balance définitive des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

Ces soldes sont ventilés suivant leur échéance entre les colonnes 4, 5 et 6, le total de ces trois colonnes étant obligatoirement égal au montant figurant en colonne 3. Les échéances à un an au plus sont inscrites en colonne 4.

A titre d'exemple, un emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre N s'élève à 1 million d'euros et dont les échéances de remboursement sont arrêtées au 30 septembre de chaque année sera porté pour cette somme en colonne 3 de cet état pour l'année N.

Si le remboursement de cet emprunt s'effectue sur la base de 100 000 € par an, un montant de 100 000€ correspondant à l'amortissement (N+1) sera mentionné en colonne 4. A la colonne 5 sera porte un montant de 400 000 € correspondant au remboursement en capital de (N+2) à (N+5) et, à la colonne 6, sera inscrit un montant de 500 000 € pour les années (N+6) à (N+10).

Enfin, le plan comptable général prévoit de faire figurer, en colonne 7, la part des dettes figurant en colonne 3 du tableau qui sont garanties par des sûretés réelles.

Tableau 4.7- Etat des créances

L'état des créances présente le classement des créances selon leur échéance : à un an au plus et à plus d'un an.

Les soldes des comptes mentionnés pour chacune des rubriques (numéro et libellé de compte) doivent être portés en colonne “Montant brut au bilan” (colonne 3) suivant la balance définitive des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

Ces soldes sont ventilés suivant leur échéance entre les colonnes “1 an au plus” et “Plus de 1 an”. Le total de ces deux colonnes est obligatoirement égal au montant figurant en colonne 3.

Le montant brut au bilan doit correspondre à celui indiqué dans l’actif.

Tableau 4.8 Filiales et participations

Tableau 4.9.1 - Effectif moyen par catégorie

L'effectif inclut les personnes inscrites sur la Déclaration Sociale Nominative de l'entité.

Les salariés à temps partiel doivent figurer dans ce tableau, en proportion de leur temps de travail effectif par rapport à la durée conventionnelle ou légale du travail.

Tableau 4.10 Récapitulatif des charges et produits de gestion courante

Ce tableau vise à détailler les comptes 65 et 75 du compte de résultat.
Les lignes 657, 757, 7584 et 75883 font l'objet d'un calcul automatique à partir des données remplies dans leur détail.

Le total des opérations faites en commun (655 et 755) est isolé des charges et produits de gestion courante.

Tableau 4.11- Production immobilisée (compte 72)

Dans ce tableau, l'OLS reporte, pour chacune des opérations concernées, le montant des coûts internes et des frais financiers imputés au cours de l'exercice dans le coût de production des immobilisations. Il est rappelé que seuls les intérêts courus pendant la période de construction sont immobilisés quelle que soit la nature du financement. Pour l'ensemble des imputations indirectes, il convient de se référer au compte 72 « Production immobilisée ».

Les montants du tableau à fournir dans le cadre de la télétransmission sont limités aux totaux de la dernière ligne. Le tableau complet doit être tenu à disposition des autorités de tutelle et à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Tableau 4.12 - Incorporation de frais financiers et de coûts internes de l’exercice au coût de production des stocks

Dans ce tableau, l'organisme doit faire figurer, par nature de programme en stock et/ou dans le cadre de concessions d’aménagement, le montant des frais financiers, des frais de commercialisation et des coûts internes imputés au cours de l'exercice, au coût de production des stocks

En ce qui concerne les frais financiers, il convient de rappeler que seuls les frais financiers externes peuvent être imputés au coût de production et ce jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Tableaux 4.13. – Récapitulatif des charges et produits exceptionnels

L'OLS fournit le détail de l'ensemble des comptes 678, 687, 778 et 787 suivant la ventilation prévue sur le tableau. Le total des comptes analysés doit correspondre au montant global des charges et des produits exceptionnels figurant au compte de résultat de l'année concernée. Il est rappelé que les comptes 672 et 772 doivent être soldés à la clôture de l'exercice et ne figurent donc pas sur cet état.

Tableau 4.14.1 – Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) - Produits et charges enregistrées sur l'exercice

Ce tableau a pour objet de détailler, pour l'exercice N, les flux financiers entre l'OLS et la CGLLS. Les aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS ou la réduction du dispositif de lissage viennent impacter positivement ces flux alors que la base de la cotisation principale, la majoration du dispositif de lissage et la cotisation additionnelle viennent les impacter négativement.

Toutes les valeurs inscrites dans ce tableau doivent être positives. Il ne doit pas être ajouté de signe « - » .

Ligne « Cotisation principale avant modulation / lissage » doit correspondre au montant inscrit sur le formulaire de déclaration « CERFA 15268*06 » rubrique J

Ligne « Dispositif de lissage – Montant de la majoration» doit correspondre au montant inscrit sur le formulaire de déclaration « CERFA 15268*06 » rubrique M

Ligne « Dispositif de lissage – Montant de la minoration» doit correspondre au montant inscrit sur le formulaire de déclaration « CERFA 15268*06 » rubrique N

Partie 5 Autres documents de synthèse

Tableau 5.1 et 5.2 - Soldes intermédiaires de gestion

Ces tableaux se composent de reports des montants qui figurent au compte de résultat et de montants à saisir, par activité.

Il permet surtout de déterminer les marges par type d'activité. Ces tableaux permettent de déterminer l'Excédent Brut d'Exploitation HLM.

Tableau 5.3 - Capacité d'autofinancement

À partir notamment des postes du tableau des soldes intermédiaires de gestion, cet état permet de calculer la capacité d'autofinancement dégagée par l'organisme au cours de l'exercice.

Ce tableau fait apparaître :

L'autofinancement courant HLM et l'autofinancement net HLM (conforme à la définition prévue par l'article R 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation), calculés après déduction des remboursements en capital des emprunts locatifs imputés à l'exercice. Ceux-ci sont mentionnés dans l'état récapitulatif des dettes financières par nature d'affectation, en colonne 11 (échéances) des rubriques 2.21 « Opérations locatives (financement définitif - Y compris sorties de composants) », 2.22 « Opérations locatives démolies ou cédées » et 2.26 « Opérations en bail réel solidaire ». Le remboursement à leur terme des emprunts remboursables in fine étant compris dans ces échéances, son montant sera précisé en ligne « observations » s'il a une incidence significative.

La capacité d'autofinancement pour les besoins du tableau de financement.

Tableaux 5.4 et 5.5 – Financement – Emplois et ressources de l'exercice

Le tableau de financement décrit la manière dont les ressources dont a disposé l'OLS au cours de l'exercice, ont permis de faire face à ses emplois. Ce tableau fait apparaître les moyens de financement de l'OLS et permet d'analyser la variation de la trésorerie.

Plus précisément, il a pour objet de faire apparaître la contribution de chaque fonction (exploitation, investissement et financement) à la variation de la trésorerie. Il permet ainsi d'analyser dans quelle mesure la variation de la trésorerie est liée à des éléments durables (variation du fonds de roulement net global) ou à des éléments plus cycliques (variation des divers besoins en fonds de roulement).

Ce tableau comporte deux parties :

1) Tableau 5.4 - « Variation du fonds de roulement »

Ce tableau fait état des ressources durables (CAF, cessions, augmentation des fonds propres, emprunts) et des emplois stables (notamment acquisitions d'immobilisations, remboursement d'emprunts) de l'exercice qui sont à l'origine de la variation du fonds de roulement net global.

2) Tableau 5.5 – « Variation du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie »

Ce tableau fait état de la variation des postes d'éléments circulants.

La ventilation des variations du fonds de roulement net global permet d'isoler la formation du besoin en fonds de roulement d'exploitation, des variations hors exploitation, qui ont un caractère plus exceptionnel et de mettre en évidence les variations de la trésorerie.

La variation nette du fonds de roulement est égale et de sens contraire au solde entre les ressources et les emplois analysés dans la première partie du tableau de financement.

Règles de base pour la construction du tableau de financement :

Le tableau de financement s'établit à partir des bilans N et N-1 ;

Il ne fait apparaître que des flux financiers ;

Par exemple, ne doivent pas y figurer les virements de poste à poste au sein des immobilisations ou des capitaux propres.

Il ne doit pas y avoir de compensation entre :

Les remboursements et les augmentations (créances et dettes);

Les acquisitions et les cessions ou réductions (immobilisations et fonds propres).

Partie 6 - Stocks et opérations d'accession à la propriété

Ces états fournissent pour chaque opération un ensemble d'informations comptables à la fin de l'exercice, des prévisions financières et de données extra-comptables, afin notamment :

De permettre le suivi de l'avancement des chantiers et de la commercialisation ;

De récapituler l'ensemble des engagements réels de la société, en particulier pour les immeubles en cours et pour les programmes montés en SCI ;

D'évaluer les marges escomptées de chaque opération.

Toute opération doit être maintenue en totalité dans l'état des stocks tant que des montants correspondants figurent dans les comptes de stocks.

Il est rappelé qu'une opération est entièrement soldée lorsque le dernier lot a fait l'objet d’une sortie de stocks (vente ou transfert du lot).

Partie 7 - Développement du passif

Ces états fournissent un inventaire détaillé des emprunts et autres dettes financières (fiche 7.1) ainsi qu'un récapitulatif par prêteur et par nature d'affectation (fiche 7.2). Ils retracent les ouvertures de crédit, le montant net des dettes au 31/12 de l'exercice précédent, les montant issus des fusions-absorptions, TUP au cours de l'exercice, les réalisations et les remboursements survenus depuis l'origine et au cours de l'exercice. Les montant doivent être conformes aux soldes des postes de bilan concernés.

Ils détaillent enfin les emprunts complexes (fiche 7.3), les instruments de couverture (fiche 7.4) et les titres participatifs (fiche 7.5).

Les organismes ventileront les comptes d'emprunts en particulier sur la fiche 7.2 :

Par nature de prêteurs, conformément à la nomenclature des comptes de la classe 1 du plan de comptes applicables aux organismes ;

Par nature d'affectation, 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 e administratifs

...8 - Autres destinations

Précisions sur la tenue des états

1. Préfinancements et avances locatifs consolidables

Dans la mesure où la convention de prêt initiale prévoit la possibilité de consolider ces préfinancements et avances, ceux-ci pourront être inscrits directement, l'année de leur souscription, dans le récapitulatif par nature d'affectation, sur la ligne « Opérations locatives - Financement définitif ». Si l'emprunt est par la suite consolidé pour un montant inférieur au préfinancement, il y aura lieu de réduire d'autant les ouvertures de crédits et les réalisations, via la colonne « Diminutions » (et non de constater un remboursement).

2. Minoration éventuelle d'emprunts lors de la clôture d'opérations locatives

Si, à la clôture d'une opération, le montant qui avait été réalisé est ajusté à la baisse par remboursement partiel au prêteur, il y a lieu non pas de constater un remboursement anticipé partiel, mais de minorer le montant réalisé (via la colonne « Diminution »), ainsi que le montant d'ouverture de crédit.

Dans la fiche de situation financière et comptable (tableau 12.1), c'est également ce montant ajusté qui sera pris en compte - ceci permettant entre autres d'éviter tout risque d'affichage de surfinancement et d'écart entre états à ce titre.

3. Emprunts totalement amortis

Ils seront sortis de l'état des emprunts, via la colonne « Diminutions », l'année qui suit leur dernière échéance, et à condition qu'ils n'aient plus de contrepartie à l'actif (immeubles vendus ou démolis).

4. Préfinancements non consolidables et concours bancaires courants totalement amortis

Ils seront sortis de l'état des emprunts, via la colonne « Diminutions », l'année qui suit leur total remboursement. La consolidation éventuelle d'un préfinancement non consolidable à l'origine sera traitée comme un remboursement du préfinancement. L'emprunt à long terme qui s'y substitue est à traiter, dans le récapitulatif par nature d'affectation, en ouverture de crédit « Opérations locatives - financement définitif ».

5. Sorties d'actifs locatifs d'affectation, reclassements à effectuer au niveau du récapitulatif par nature

En cas de vente ou de démolition d'immeubles, la cohérence avec les fiches de situation financière et comptable (tableau 12.1) implique de reclasser les emprunts afférents de la ligne 2.21 « Opérations locatives - financement définitif » vers la ligne 2.22 « Immobilisations locatives démolies ou cédées - financement définitif ».

Si un immeuble ne fait l'objet que d'une vente ou d'une démolition partielle, le reclassement portera sur une quote-part du nominal des emprunts concernés. En principe, cette quote-part sera chiffrée de façon proportionnelle (ex : 25% si la sortie porte sur 25% de la valeur brute de l'immeuble).

En cas de vente d'immeuble avec transfert des emprunts à l'acquéreur, le capital restant dû qui est transféré est à traiter en colonnes « remboursements anticipés », et le nominal des emprunts est à reclasser en ligne 2.22. Les emprunts pourront être sortis de l'état l'année suivante.

6. Remboursement anticipé avec substitution par un nouvel emprunt

Le nouvel emprunt est à porter en ouverture de crédit au même niveau de nature d'affectation que l'emprunt substitué. Ce dernier est à maintenir dans l'état tant que les éléments qu'il a financés subsistent à l'actif.

7. Compactage d'emprunts

Si le compactage consiste en un réaménagement de plusieurs emprunts en un seul, sans novation ni flux financier en capital, il est sans incidence sur le tableau 7.2 (et dans les fiches de situation financière 12.1).

8. Transformation d'emprunt locatif en subvention

Cette opération est considérée comme un avenant modifiant le contrat de prêt. Dans ces conditions, le montant de cette transformation sera porté en diminution des ouvertures de crédits et des réalisations.

9. Emprunt remboursable in fine

Le remboursement de l'emprunt au terme prévu est porté dans la colonne « Echéances ». Il est en conséquence pris en compte dans le calcul de l'autofinancement net HLM de l'exercice.

Partie 8 - Ventilation des charges et produits par activité

1. Objet des tableaux

Ces tableaux mesurent la contribution des différentes activités au résultat de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des OLS.

2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches 8.2 et 8.4 (ventilation des produits : Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne 8 « Structure et divers non ventilables ».

Présentation des différentes colonnes

6...1 Charges non récupérables (colonne 3 des tableaux 8.1 et 8.3 de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat – charges (tableau 3.1). Elle comprend en outre, en bas de tableau, une ligne d'insuffisance de récupération des charges locatives.

6...2 Détail des produits (colonne 3 des tableaux 8.2 et 8.4 de ventilation des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits (tableau 3.2). Elle comprend en outre, en bas de tableau, une ligne d'excédent de récupération des charges locatives.

6...3 Gestion locative et gestion du patrimoine locatif (colonne 4)

Attention, la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » comprend notamment :

- Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;
- Les charges de gestion du patrimoine locatif : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, … ;
- Les charges afférentes à la démolition du patrimoine locatif (relogement, etc.) ;
- Les cotisations à la CGLLS ;
- Les frais financiers des emprunts locatifs ;
- Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;

Pour les produits, il s'agit principalement :

- Des loyers et des subventions directement imputables à la gestion locative ;

- La redevance foncière en BRS
- Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- De la production immobilisée relative aux immeubles locatifs produits ou transférés ;
- Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;

6...4 Activités accession et lotissement (colonnes 5A Garantie SGA et 5B Sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCV, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de construction de maisons individuelles, prestation de services à SCCV ou à personnes physiques, location accession, BRS, …).
Pour les charges, il s'agit principalement :

- Des dépenses d'acquisition, d'aménagement (hors concessions), de construction ;
- Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCV, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- Les charges de personnel des opérationnels (monteurs d'opérations, conducteurs de travaux) et des commerciaux ;
- Des cotisations à la SGAHLM ;
- Les assurances et garanties prises pour les opérations immobilières ;
- Des frais financiers externes inhérents à ces activités.
- Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains, des immeubles livrés aux acquéreurs et des prestations facturées aux SCI, SCCV et aux personnes physiques. Sont également pris en compte :
- La production stockée (comptes 71), y/c les coûts internes de production et de commercialisation ;
- Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
- Les revenus des parts de SCI ;
- Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;
- Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers »)

6...5 Ventes (Cessions des immobilisations) (colonne 6)

Les charges et produits attendus correspondent aux cessions du patrimoine immobilier tel qu'entendu par l'article L.443-13 du code de la construction et de l'habitation, qui vont amener à l'alimentation de la réserve sur cessions d'immobilisations le cas échéant.

Pour les charges, il s'agit principalement des frais qui sont directement imputables à la vente (frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeubles, remise en état des logements et locaux…) ainsi que la valeur nette comptable.

6...6 Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCV et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;

- Les prestations dans le cadre de concession d'aménagement et la maîtrise d'ouvrage déléguée (construction et réhabilitation) pour le compte de tiers ;
- Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires, aux accédants et aux autres OLS, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).
- Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :
- Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) qui ne concernent pas les logements locatifs sociaux ;
- Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

6...7 Structure et divers non-ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.
Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations);
- Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- Les produits et charges de trésorerie.

Partie 8 - Ventilation des charges et produits SIEG et hors SIEG

Les colonnes de ce tableau enregistrent :

- Pour la première, les résultats issus de l'activité SIEG hors OFS de l'organisme (3A) ;
- Pour la deuxième, les résultats issus de l'activité OFS de l'organisme, qu'elle soit SIEG ou hors-SIEG (3A bis) ;
- Pour la troisième, les résultats issus de l'activité hors SIEG hors OFS de l'organisme (3B).

Dans le cas où l'activité OFS de l'organisme relève à la fois du SIEG et du hors-SIEG, un retraitement est nécessaire par la suite (bas du tableau) pour retrouver l'activité totale SIEG (SIEG hors OFS et SIEG OFS) ainsi que l'activité totale hors SIEG (hors SIEG OFS et hors SIEG hors OFS) afin par exemple de déterminer le résultat total SIEG en vue de l'affectation du résultat.

Partie 9 - Maintenance du patrimoine locatif

Cet état a pour finalité de mesurer l'ensemble des dépenses de maintenance engagées par l'organisme, au-delà des charges externes d'entretien directement enregistrés dans les comptes 6151 et 6152 du compte de résultat.

Tableau 9.1.1 - Travaux en régie

Ce tableau permet de connaître l'effort de maintenance éventuellement effectué en interne, au travers d'une régie ou par d'autres personnels (gardiens par exemple). Les 5 premières colonnes ne concernent que le parc locatif de l'organisme. Les dépenses relatives aux bâtiments administratifs sont inscrites dans la colonne « Divers ».

Les montants inscrits sont évalués soit de façon extra-comptable soit au moyen d'une comptabilité analytique. Les consommations sont à extraire des comptes 602, 6032 et 606 et les cotisations sociales et fiscales des comptes 631, 633, 645, 647 et 648.

Les amortissements sont à extraire des comptes 681 et 687, le cas échéant. Les frais généraux sont à rechercher dans les comptes de charges.

Tableau 9.1.2 - Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif

Ce tableau appréhende l'effort global d'entretien non récupérable, en additionnant les comptes 615 « travaux en régie » du tableau 9.1.1 et la part d'entretien en sous-traitance enregistrée au compte 611 (contrats d'entretien notamment). Seuls les montants non récupérables enregistrés en compte 611 sont à saisir.

Partie 10 - Ventilation des comptes clients

Ces tableaux fournissent des précisions sur le contenu des divers comptes clients figurant au bilan.

Tableau 10.1 - Ventilation des comptes clients (1)

Les quittancements du mois de décembre qui sont exigibles à terme échu (c'est le cas en particulier des logements conventionnés) sont considérés, au 31 décembre de l'exercice concerné, **comme non exigibles**. Les méthodes de calcul des dépréciations sont attendues.

Tableau 10.2 - Ventilation des comptes clients (2)

Pour le compte 4161 locataires douteux ou litigieux, les tableaux précisent les créances sur locataires partis, ainsi que les méthodes de calcul des dépréciations. Conformément à l'article D. 423-1-5 du code de la construction et de la construction : « 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. »

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement ANC n° 2014-03. Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme doit utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation.

Le détail des pertes sur créances irrécouvrables est demandé ainsi que les admissions en non-valeur.

Tableau 10.3 - Ventilation des comptes clients (3)

Ventilations locataires produits non encore facturés, locataires, acquéreurs organismes payeurs d'A.P.L., excédent d'acomptes sur provisions de charges.

Partie 11 – TFPB et cessions

Tableau 11.1 - Taxe foncière sur les propriétés bâties

Ce tableau a pour objet de recenser l'ensemble des abattements et dégrèvements dont bénéficier l'organisme et d'indiquer le nombre de logements concernés ou les dépenses associées.

Tableau 11.2 Cessions de patrimoine immobilisé.

Ce tableau est destiné à accueillir l'ensemble des cessions de patrimoine immobilisé :

- Dans les 10 premières colonnes, les cessions du patrimoine locatif, selon la destination (8 premières colonnes) et selon le conventionnement (2 colonnes suivantes). Le total par destination et le total par nature doivent être similaires.
- Dans les trois dernières colonnes, les cessions du patrimoine non-locatif.

Ce tableau doit permettre de déterminer l'alimentation de la réserve sur cession immobilière, compte 10685.

Partie 12 Fiches de situation financières et comptables

Objectifs et modalités

Une comptabilité de programme doit être tenue pour les opérations d'investissement locatif (constructions, addition ou remplacement de composants, acquisitions-amélioration, acquisitions, ...), les opérations préliminaires, les bâtiments administratifs et les réserves foncières.

Elle a pour finalités essentielles :

- Le suivi de l'avancement de chaque opération : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;
- La mesure du besoin de ressources internes pour financer le patrimoine ;
- La mesure globale des flux de dépenses et de financements restant à intervenir sur les opérations engagées, et l'analyse des incidences, généralement à court terme, qu'auront ces flux sur les équilibres de la structure financière de l'organisme (fonds de roulement, trésorerie...).

Pour répondre à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et implique un contrôle interne rigoureux. La tenue de cette comptabilité est matérialisée par les fiches de situation financière et comptable.

Les fiches de situation financière et comptable (FSFC)

Ces fiches constituent la méthode pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin. Elles donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement.

Les organismes sont tenus de renseigner :

- Une fiche pour chaque opération de construction ou de réhabilitation. Toutefois, pour les interventions en remplacement ou addition de composants réalisées sans financement externe, il est admis qu'une seule fiche puisse regrouper, par groupe immobilier, toutes les interventions engagées. À contrario, toute intervention assortie de financement externe doit faire l'objet d'une fiche spécifique ;
- Des fiches récapitulatives sur lesquelles sont reportées périodiquement les totaux des fiches d'opération
- Un récapitulatif général.

6...1 Le récapitulatif général des FSFC (tableau 12.1)

Ce tableau apporte une vision d'ensemble des divers stades d'avancement des opérations (opérations terminées soldées, opérations terminées non soldées, opérations en cours, modifications de financement) et est construit à partir des fiches récapitulatives par nature d'opérations et des fiches individuelles d'opérations.

Seul le tableau récapitulatif général est restitué dans Harmonia.

6...2 Les fiches récapitulatives par nature d'opérations

Les totaux des fiches d'opérations sont périodiquement repris sur des fiches récapitulatives de tracé identique.

Les fiches récapitulatives à tenir obligatoirement sont les suivantes :

- Opérations locatives terminées soldées - constructions ;
- Opérations locatives terminées soldées - additions et remplacements de composants ;
- Opérations locatives terminées non soldées – constructions ;
- Opérations locatives terminées non soldées - additions et remplacements de composants ;
- Opérations locatives en cours - constructions ;
- Opérations locatives en cours - additions et remplacements de composants ;

- Opérations locatives préliminaires (subdivisé en fiches récapitulatives Préliminaires Construction/ Préliminaires Additions et remplacements de composants) ;
- Réserves foncières ;
- Modifications de financements sur opérations soldées (au besoin subdivisées - cf infra) ;
- Bâtiments administratifs (éventuellement subdivisés en fiches récapitulatives soldées / non soldées / ventes etc.).
- Par ailleurs, pour assurer un suivi des sorties d'actif (et des sorties de financements afférentes), les organismes doivent tenir, **en négatif**, les récapitulatifs (et donc les fiches d'opérations) suivants:
- Ventes,
- Démolitions ;
- Composants sortis.

6...3 Précisions sur les notions « soldé », « non soldé », « en cours », « préliminaire »

Opérations soldées

Il s'agit des opérations pour lesquelles le prix de revient et le financement sont définitivement arrêtés (dépenses totalement imputées et financements encaissés en totalité). Pour ces opérations, les colonnes « reste à réaliser » sont donc à zéro.

Opérations terminées non soldées

Il s'agit des opérations dont les travaux sont achevés, mais pour lesquelles le prix de revient définitif n'est pas arrêté et/ou pour lesquelles les financements ne sont pas encore totalement encaissés.

Opérations en cours

Il s'agit d'opérations pour lesquelles **l'ordre de service a été donné** et dont les travaux ne sont pas achevés à la date d'arrêté des fiches.

Opérations préliminaires

Il s'agit de recenser les dépenses d'études préliminaires et coûts d'acquisition de terrains ainsi que les éventuels financements afférents déjà contractés, effectués en vue d'opérations identifiées pour lesquelles **aucun ordre de service de travaux n'a encore été donné**.

6...4 Tenue des fiches d'opérations

Prévisions actualisées (colonnes 2 à 5)

Ces colonnes affinent les prévisions initiales au fur et à mesure des évolutions, évènements et informations qui interviennent jusqu'à ce que l'opération soit soldée. Les prévisions d'investissement (colonne 2) concernent le prix de revient de l'opération **et non les seules dépenses engagées**.

Elles incluent les prévisions de coûts internes et de frais financiers à immobiliser. Cette estimation doit prendre en compte les incidences de l'application de la LASM. Les prévisions d'emprunts (colonne 3) incluent les prévisions d'intérêts à capitaliser. La colonne 5, dénommée « Besoin », est calculée par différence ; elle chiffre la part d'investissement à couvrir par l'organisme sur ses ressources internes et traduit le prélèvement prévisionnel sur la trésorerie lorsque les opérations ont été ou seront soldées.

Financements obtenus (colonnes 6 et 7)

Les emprunts contractés (colonne 6) seront actualisés à l'occasion de chaque nouveau contrat, et devront correspondre aux ouvertures de crédit figurant en « financement définitif » dans l'état des emprunts (colonne 3 de cet état).

Les subventions notifiées (colonne 7) seront actualisées à l'occasion de chaque notification à l'organisme. Compte tenu de la règle de comptabilisation des subventions dès leur notification, les montants devront correspondre à ceux enregistrés en compte 13.

Réalisations (colonnes 8 à 10)

Les dépenses comptabilisées (colonne 8) sont enregistrées suivant les mêmes principes que pour les comptes de

classe 2. En conséquence, même pour les opérations en LASM non livrées à la date d'arrêté des fiches, les dépenses incluront la TVA à taux réduit.

La colonne 9 « Emprunts encaissés » recense les emprunts définitifs réalisés, y compris les préfinancements et avances dont le contrat de prêt prévoit la consolidation. Les montants devront correspondre à ceux portés en réalisation d'emprunts définitifs dans l'état des emprunts (colonne 7 de cet état).

Restes à réaliser (colonnes 11 à 15)

Ces colonnes, déterminées par solde, permettent d'appréhender rapidement les flux restant à intervenir. Pour les opérations terminées soldées, elles seront nécessairement à zéro.

Dates	LIBELLES	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	TOTAL														
Rappel	PREVISIONS INITIALES														

Colonne 6 : montant des ouvertures de crédit, correspondant à la colonne 3 de l'état récapitulatif des emprunts.
Colonne 7 : montants des subventions comptabilisées en comptes 13 (ou 102).
Colonne 9 : montants réalisés, correspondant à la colonne 7 de l'état récapitulatif des emprunts.
Colonne 10 : subventions réellement encaissées par débit d'un compte de trésorerie

6...5 Précisions et cas particuliers

Le traitement des sorties d'actifs

Les sorties d'actifs (démolition, vente, composants remplacés) font l'objet de déductions au niveau des FSFC uniquement en utilisant des fiches négatives.

La tenue de ces fiches, en négatif, permet de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations soldées concernées, au gré des sorties successives de composants ou au gré d'éventuelles ventes successives de logements. Elle favorise aussi le suivi historique des événements et interventions par programme.

6...5 Subventions

En cas de sortie partielle d'immeuble pour remplacement de composant (ou pour démolition partielle), le montant de subvention à déduire des FSFC sera fonction de la ventilation comptable adoptée par l'organisme pour les subventions (cf. commentaire du compte 13) : ainsi, si les subventions relatives aux éléments amortissables ont été comptablement affectées au composant « structure », une sortie affectant le composant « menuiseries » n'impliquera aucune réduction de subvention en comptabilité comme en FSFC.

Pour l'outre-mer, sont inscrits en subvention, les avantages fiscaux rétrocédés ou les crédits d'impôts.

6...5 Emprunts

Pour les ventes et les démolitions (même partielles), les emprunts sont retraités dans les fiches négatives aux colonnes 3, 6 et 9 à proportion de la valeur brute des sorties d'immobilisation rapportée à la valeur brute de l'ensemble immobilier avant sortie. La cohérence entre les FSFC et l'état des emprunts est assurée grâce au reclassement des emprunts au passif sous le code 2.22.

Les opérations immobilières totalement sorties du bilan pourront être apurées des FSFC (fiches « Constructions soldées », « Additions et remplacements soldés » et « Sorties d'actifs » dans les conditions suivantes :

- Au plus tôt, un an après la sortie totale du bilan ;
- **En mentionnant, dans le cadre « Observations » du récapitulatif général des FSFC, les montants globaux de dépenses, emprunts et subventions ainsi apurés des FSFC sur l'exercice.**

Les fiches « Modifications de financements »

La tenue de ces fiches permet de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations et d'éviter les écarts entre, d'une part, les fiches de situation financière et comptable et d'autre part, l'état récapitulatif des emprunts et les comptes de subventions (cf. ci-après C. Etats de rapprochement des fiches de situation financière et comptable et chapitre IV-4 sur l'état du passif).

Les modifications de financement concernées sont en particulier :

- La transformation d'emprunt en subvention : sur la fiche modification, le montant concerné sera porté en positif dans les colonnes « subventions » et en négatif dans les colonnes « emprunts ».
- Les emprunts substitutifs : en cas de remboursement anticipé d'un emprunt locatif, avec substitution par un nouvel emprunt, il y aura lieu uniquement de porter ce dernier en fiche « Modification » En positif dans les colonnes « emprunts ». Dans le cas où le montant substitutif est différent du montant substitué remboursé par anticipation, ce dernier pourra être mentionné en observations ou dans la colonne de libellé (colonne 1).

Il est souhaitable que la fiche récapitulative « Modification de financement » soit subdivisée par type de modification.

NB : Remboursements anticipés : quel que soit le cas de figure (substitution, cession, remboursement sans refinancement), le remboursement anticipé, en tant que tel ne donne lieu à aucun retraitement des fiches de situation, ni à aucun recensement dans une fiche « Modification ».

Les fiches « Opérations préliminaires et réserves foncières ».

Pour ces opérations, les colonnes « Prévisions » n'ont pas à être obligatoirement renseignées.

6...6 2. Les états de rapprochement des fiches de situation financière et comptable

Les fiches de situation financière et comptable ne constituent un outil efficace d'information, de gestion et d'analyse que si les données qu'elles fournissent sont fiables, transparentes et aisément compréhensibles. Il est donc indispensable d'opérer **périodiquement**, et au moins annuellement à la date de clôture, un rapprochement de ces données avec celles de la comptabilité générale et de l'état récapitulatif du passif, afin de recenser et justifier les écarts éventuels.

Pour ce faire, les états normalisés reproduits ci-après seront utilisés :

- Contrôle des dépenses comptabilisées (tableau 12.2) ;
- Contrôle des emprunts et contrôle des subventions (tableaux 12.3.1 et 12.3.2).

Les explications d'écart doivent y être aussi explicites et transparentes que possible. Par exemple, en cas d'écart sur les dépenses, l'explication devra notamment indiquer sur quelle opération ou sur quel type d'opération (exemple: « constructions en cours ») se situe l'anomalie.

En cas d'écart sur les emprunts, l'explication devra notamment indiquer dans lequel des deux états (état des emprunts ou FSFC) se situe l'anomalie. S'agissant des subventions, tout écart est aussi à expliquer même si cela ne signifie pas nécessairement une anomalie, dans la mesure où le compte 13 du bilan est susceptible de comprendre des subventions non affectées, donc naturellement absentes des FSFC

La procédure de rapprochement est aussi un moyen de fiabilisation et de contrôle interne, en amont de la publication des états. En identifiant d'éventuelles anomalies, elle permet en effet de remédier à celles-ci pour la finalisation des documents (état des emprunts et FSFC) à diffuser aux tiers par l'organisme.

Au final, les états de rapprochement ainsi renseignés sur la base de ces documents fiabilisés ne devraient donc normalement plus faire état d'aucune anomalie.

MISE EN ŒUVRE DES FICHES A COMPTER DE L'EXERCICE COMPTABLE 2015: LE TRAITEMENT DES SORTIES D'ACTIFS

(IMPACT DE LA REFORME DU TRAITEMENT DES FICHES)

Le nouveau format des F.S.F.C. à compter de 2015, qui consiste pour l'essentiel en la suppression de plusieurs colonnes dans un esprit de simplification, n'entraine pas en soi de difficulté particulière, le fonctionnement global des fiches n'étant pas modifié.

Le nouveau traitement des sorties d'actifs (utilisation désormais obligatoire de fiches négatives, et suppression du code d'affectation d'emprunt 2.23 relatif aux composants sortis) nécessite toutefois un examen particulier pour les fiches créées avant le l "janvier 2015.

La réforme n'entraine aucun écart s'agissant de l'actif (comparaison de l'état de l'actif et des dépenses comptabilisées dans la colonne 8 des FSFC) les immeubles démolis, cédés et les composants sortis ne doivent pas subsister à l'actif, et leur neutralisation par le biais des fiches négatives des FSFC garantit une égalité entre ces deux modes de suivi.

S'agissant des subventions, celles-ci sont soit ventilées comptablement par composants, soit affectées au seul composant « structure », lors de la sortie du composant correspondant, elles sont soldées simultanément. Dans tous les cas, leur évolution au bilan trouvera une traduction identique dans les FSFC.

Pour les emprunts qui ont financé ces actifs, ils continuent à figurer au passif du bilan Jusqu'à leur complet remboursement et demeurent dans l'état des emprunts tant que subsiste une contrepartie à l'actif. Jusqu'à fin 2014, un retraitement des emprunts était opéré dans les FSFC, soit par le biais de fiches négatives, ou directement dans les fiches d'opérations, s'agissant des immeubles démolis ou vendus ou des composants sortis de l'actif. Les emprunts de ces éléments étaient réduits au prorata de la sortie d'actif, et avaient pour corollaire un reclassement sous le code analytique 2.22 (s'agissant des immeubles démolis ou vendus) ou 2.23 (pour les composants sortis de l'actif à l'occasion de travaux) dans l'état des emprunts. Par conséquent, le total des emprunts des FSFC correspondait bien au total des réalisations de l'état récapitulatif des emprunts enregistré sous le code analytique 2.21 (lequel exclut tous les éléments sortis de l'actif).

Le code analytique 2.23 n'existe plus à compter de l'exercice 2015, et les montants correspondants sont intégrés dans le code analytique 2.21. Seuls les immeubles partiellement démolis ou vendus doivent encore faire l'objet dans les FSFC d'un retraitement, au prorata de la sortie correspondante d'actif. **En revanche, les sorties de composants à l'occasion de travaux n'entrainent plus de retraitement des emprunts ayant financés l'immeuble concerné à l'origine.**

Enfin, les fiches négatives, auparavant optionnelles, sont désormais obligatoires.

S'agissant des sorties de composants, un écart va donc intervenir entre les fiches de situation antérieures au 1er janvier 2015 et l'état récapitulatif des emprunts, et correspondra au retraitement qui était jusqu'alors enregistré sous le code analytique d'emprunt 2.23.

Les organismes qui profitaient de la possibilité, jusqu'au 31 décembre 2014, de déduire les sorties d'actifs directement des fiches des opérations concernées, devront :

- Soit procéder à une mise à jour complète, en adaptant au nouveau mode d'enregistrement les fiches

antérieures au l" janvier 2015 (suppression de tous les éléments relatifs aux sorties d'actifs, et création des fiches négatives qui enregistrent les financements conformément aux indications données au paragraphe 2.3.2) ;

- Soit rectifier partiellement les fiches antérieures au l" janvier 2015, en supprimant les réductions d'emprunts (colonne 3, 6 et 9) et qui correspondent à l'ancien code analytique 2.23;
- Soit conserver en l'état les montants figurant sur les fiches antérieures au l" janvier 2015, mais en indiquant précisément, dans le tableau de l'état de rapprochement des FSFC et relatif au contrôle des emprunts, l'écart lié à l'ancien code analytique 2.23 (explication des écarts).

Les organismes qui, avant le 1er janvier 2015, utilisaient déjà des fiches négatives pour retraiter les emprunts d'opérations concernés par des sortis de composants, devront :

- Soit rectifier partiellement ces fiches, en supprimant les réductions d'emprunts (colonne 3, 6 et 9) et qui correspondent à l'ancien code analytique 2.23 ;
- Soit conserver en l'état les montants figurant sur ces fiches antérieures au 1er janvier 2015, mais en indiquant précisément, dans le tableau de l'état de rapprochement des FSFC et relatif au contrôle des emprunts, l'écart lié à l'ancien code analytique 2.23 (explication des écarts).