

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT
*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Bureau OC 2
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE
*Direction générale
de la comptabilité publique*

Bureau 6 B

Circulaire UHC/OC n° 2002-28 du 26 juillet 2002 mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable applicable aux offices publics d'HLM et aux offices publics d'aménagement et de construction soumis aux règles de la comptabilité publique

NOR : *ECOR0206092C*

Le ministre de l'équipement, des transports et du logement et le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie à Mesdames et Messieurs les préfets ; Mesdames et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux.

A compter du 1^{er} janvier 2003, les modifications suivantes sont applicables à l'instruction budgétaire et comptable M31.

1. Créations de comptes

1.1. Comptes de capitaux

16414 : Plus (prêt locatif à usage social) ;

168811 : opérations d'accession (relais et préfinancement) ;

168812 : autres intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement.

Commentaire du compte :

« Ce compte enregistre les intérêts courus non échus concernant les prêts qui financent l'ensemble des opérations menées par les offices d'HLM, à l'exception des prêts relais et des prêts accordés pour les phases de préfinancement (les intérêts courus non échus de ces deniers prêts sont enregistrés au compte 168811). »

168821 : opérations d'accession (relais et préfinancement) ;

168822 : autres intérêts courus capitalisables.

Commentaire du compte :

« Ce compte enregistre les intérêts courus capitalisables des prêts qui financent l'ensemble des opérations menées par les offices d'HLM, à l'exception des prêts relais et des prêts accordés pour les phases de préfinancement (intérêts courus capitalisables enregistrés au compte 168821). »

1.2. Comptes d'immobilisations

2976 : provisions pour dépréciation des autres créances immobilisées ;

29761 : créances diverses ;

2978 : provisions pour dépréciation des prêts pour accession et amélioration ;

29781 : prêts principaux ;

29782 : prêts complémentaires.

1.3. Comptes de tiers

4452 : TVA due intracommunautaire.

Commentaire du compte :

« Ce compte est crédité du montant de la TVA due intracommunautaire lors de l'achat de biens au sein d'un pays membre de l'Union européenne autre que la France. Il est débité par le crédit du compte 4455 "Taxe sur le chiffre d'affaires à décaisser". (Dans le cas d'achats de biens pour lesquels le droit à déduction est ouvert, la TVA due intracommunautaire est enregistrée à une subdivision du compte 4456.). »

44586 : taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues.

Commentaire du compte :

« Ce compte est utilisé lors des opérations de fin d'exercice. Il est débité du montant de la TVA déductible sur les factures non encore parvenues à l'office et ayant fait l'objet d'un mandatement pour un montant toutes taxes comprises lors des opérations de fin d'exercice.

« Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44586 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est crédité par le débit du compte 44566 "TVA déductible sur autres, biens et services". Les ajustements en moins sont portés au débit du compte 408 "fournisseurs, factures non parvenues" qui doit se trouver soldé. »

44587 : taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir.

Commentaire du compte :

« Ce compte peut être utilisé lorsque l'office d'HLM facture des prestations assujetties à la TVA donc hors de son champ principal d'activité. En fin d'exercice, le compte est crédité du montant évalué de la TVA qui sera à collecter.

« Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44587 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est débité par le crédit du compte 4457 "TVA collectée par l'office". Les ajustements en moins sont portés au crédit du compte 418 "locataires, produits non encore facturés" qui doit se trouver soldé. »

4666 : excédents de versement – Organismes payeurs d'allocation de logement ;

4716 : versement d'allocation de logement avant validation de fichier ;

4717 : versement d'APL avant validation de fichier.

1.4. Comptes financiers

Le commentaire du compte 54 est supprimé. Le compte 54 est subdivisé comme suit :

541 : disponibilités chez les régisseurs ;

5411 : régisseurs d'avances (avances).

Commentaire du compte :

« Ce compte est débité, conformément aux dispositions de l'instruction interministérielle n° 98-A-B-M du 20 février 1998, du montant des avances consenties par le crédit du compte au Trésor.

« Il est crédité par le débit :

- des comptes budgétaires intéressés, du montant des pièces de dépenses remises par le régisseur et faisant l'objet de l'émission d'un mandat de dépense ;

- du compte au Trésor, du montant des avances inemployées reversées par les régisseurs. »

5412 : régisseurs de recettes (fonds de caisse).

Commentaire du compte :

« Ce compte est débité du montant de l'avance pour fonds de caisse par le crédit du compte au Trésor.

« Il est crédité lors du reversement de cette avance par le débit du compte au Trésor. »

1.5. Comptes de charges

1.5.1. Création d'une nomenclature adaptée à la ventilation entre les comptes de charges récupérables et de charges non récupérables

602211

Combustibles, part non récupérable ;

602212

Combustibles, part récupérable ;

602221

Produits d'entretien, part non récupérable ;

602222

Produits d'entretien, part récupérable ;

602231

Fournitures d'atelier et de magasin, part non récupérable ;

602232

Fournitures d'atelier et de magasin, part récupérable ;

602251

Fournitures de bureau, part non récupérable ;

602252

Fournitures de bureau, part récupérable ;

606111

Électricité, part non récupérable ;

606112

Électricité, part récupérable ;

606121

Eau, part non récupérable ;

606122

Eau, part récupérable ;
606131
Gaz, part non récupérable ;
606132
Gaz, part récupérable ;
606141
Chaleur, part non récupérable ;
606142
Chaleur, part récupérable ;
606151
Carburants et lubrifiants, part non récupérable ;
606152
Carburants et lubrifiants, part récupérable ;
606161
Combustibles, part non récupérable ;
606162
Combustibles, part récupérable ;
60631
Fournitures d'entretien et de petit équipement, part non récupérable ;
60632
Fournitures d'entretien et de petit équipement, part récupérable ;
60681
Autres matières et fournitures, part non récupérable ;
60682
Autres matières et fournitures, part récupérable ;
61221
Crédit-bail mobilier, part non récupérable ;
61222
Crédit-bail mobilier, part récupérable ;
61251
Crédit-bail immobilier, part non récupérable ;
61252
Crédit-bail immobilier, part récupérable ;
61351
Locations mobilières, part non récupérable ;
61352
Locations mobilières, part récupérable ;
61511
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers, part non récupérable ;
61512
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers, part récupérable ;
61561
Maintenance, part non récupérable ;
61562
Maintenance, part récupérable ;
61581
Autres travaux d'entretien, part non récupérable ;
61582
Autres travaux d'entretien, part récupérable ;
6211
Personnel extérieur à l'office, part non récupérable ;
6212
Personnel extérieur à l'office, part récupérable ;
62811
Hygiène et sécurité, part non récupérable ;
62812
Hygiène et sécurité, part récupérable ;
62821
Espaces verts, part non récupérable ;
62822
Espaces verts, part récupérable ;
62831

Chauffage, part non récupérable ;
62832

Chauffage, part récupérable ;
62841

Nettoyage, part non récupérable ;
62842

Nettoyage, part récupérable ;
62861

Ascenseurs, part non récupérable ;
62862

Ascenseurs, part récupérable ;
62881

Divers, part non récupérable ;
62882

Divers, part récupérable ;
63111

Taxes sur les salaires, part non récupérable ;
63112

Taxes sur les salaires, part récupérable ;
63131

Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue, part non récupérable ;
63132

Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue, part récupérable ;
63141

Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction, part non récupérable ;
63142

Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction, part récupérable ;
63181

Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Administration des impôts), part non récupérable ;
63182

Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Administration des impôts), part récupérable ;
63311

Versement de transport, part non récupérable ;
63312

Versement de transport, part récupérable ;
63321

Allocation de logement, part non récupérable ;
63322

Allocation de logement, part récupérable ;
63331

Participation des employeurs à la formation professionnelle continue, part non récupérable ;
63332

Participation des employeurs à la formation professionnelle continue, part récupérable ;
63341

Participation des employeurs à l'effort de construction, part non récupérable ;
63342

Participation des employeurs à l'effort de construction, part récupérable ;
63361

Cotisation au centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale, part non récupérable ;
63362

Cotisation au centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale, part récupérable ;
63381

Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes), part non récupérable ;
63382

Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes), part récupérable ;
635131

Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères), part non-récupérable ;
635132

Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères), part récupérable ;
64111

Salaires et traitements, part non récupérable ;
64112

Salaires et traitements, part récupérable ;
64121

Congés payés, part non récupérable ;
64122

Congés payés, part récupérable ;
64131

Primes et gratifications, part non récupérable ;
64132

Primes et gratifications, part récupérable ;
64141

Indemnités et avantages divers, part non récupérable ;
64142

Indemnités et avantages divers, part récupérable ;
64151

Supplément familial, part non récupérable ;
64152

Supplément familial, part récupérable ;
64181

Autres rémunérations, part non récupérable ;
64182

Autres rémunérations, part récupérable ;
64511

Cotisations à l'URSSAF, part non récupérable ;
64512

Cotisations à l'URSSAF, part récupérable ;
64521

Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales, part non récupérable ;
64522

Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales, part récupérable ;
64531

Cotisations aux caisses de retraite, part non récupérable ;
64532

Cotisations aux caisses de retraite, part récupérable ;
64541

Cotisations aux ASSEDIC, part non récupérable ;
64542

Cotisations aux ASSEDIC, part récupérable ;
64581

Cotisations aux autres organismes sociaux, part non récupérable ;
64582

Cotisations aux autres organismes sociaux, part récupérable ;
64711

Instances représentatives, part non récupérable ;
64712

Instances représentatives, part récupérable ;
64721

Comité d'entreprise, part non récupérable ;
64722

Comité d'entreprise, part récupérable ;
64731

Comité d'hygiène et de sécurité, part non récupérable ;
64732

Comité d'hygiène et de sécurité, part récupérable ;
64741

Comité des œuvres sociales, part non récupérable ;
64742

Comité des œuvres sociales, part récupérable ;
64751

Médecine du travail, pharmacie, part non récupérable ;
64752

Médecine du travail, pharmacie, part récupérable ;
64781

Autres - part non récupérable ;
64782

Autres - part récupérable ;
6581

Charges diverses de gestion courante, part non récupérable ;
6582

Charges diverses de gestion courante, part récupérable ;

1.5.2. Autres créations de comptes de charges

65411 Locataires - Exercice courant ;

Commentaire du compte :

« Ce compte enregistre les admissions en non valeurs concernant des titres émis pendant l'exercice courant ».

65412 Locataires - Exercice précédent ;

65414 Locataires - Exercices antérieures.

6713

Créances effacées dans le cadre d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers ;

Commentaire du compte :

« Ce compte enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposée par les commissions de surendettement et validé par une ordonnance du juge de l'exécution (art. L. 331-7-1 du code de la consommation).

Cependant, seules les créances n'ayant pas fait l'objet d'une admission en non-valeur préalablement à leur effacement sont enregistrées à ce compte. Ce compte est débié en contrepartie du crédit du compte locataire concerné par l'effacement. »

673

Titres annulés (sur exercices antérieurs)

Commentaire du compte :

« Ce compte enregistre l'annulation des titres de recettes se rapportant à la section de fonctionnement émis au cours de l'exercice précédent ou d'un exercice antérieur. Il est débité soit par le crédit du compte de débiteur où figure le titre en reste à recouvrer, soit par le crédit du compte 466 "Excédents de versement" si le titre d'origine a été recouvré. Les annulations de recettes ont généralement pour objet de rectifier des erreurs matérielles. Elles sont constatées au vu de titres rectificatifs, représentés matériellement par un mandat, établis par l'ordonnateur et comportant les références du titre de recettes initial ».

6751

Immobilisations incorporelles

6752

Immobilisations corporelles

6756

Immobilisations financières

6758

Autres éléments d'actif

681112

Bail emphytéotique

681113

Bail à construction

68114

Bail à réhabilitation

681118

Autres immobilisations incorporelles

1.6. Comptes de produits

751

Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires

773

Mandats annulés (sur exercices antérieures) ou atteints par la déchéance quadriennale

Commentaire du compte :

« Le compte 773 enregistre, à son crédit, les mandats annulés sur exercices clos ou atteints par la déchéance quadriennale se rapportant à la section de fonctionnement du budget ; le compte débité en contrepartie est le compte 46721 Débiteurs divers – Exercice courant, si le mandat initial a été payé, ou, dans le cas contraire, le compte de restes à payer où figure ce mandat. Les annulations de dépenses ont généralement pour objet de rectifier des erreurs matérielles et sont constatées au vu de titres de recettes rectificatifs établis par l'ordonnateur et comportant les références du mandat annulé. »

7751

Immobilisations incorporelles

7752
Immobilisations corporelles
7756
Immobilisations financières
7758
Autres éléments d'actif

2. Modifications de libellé

2.1. Comptes de bilan

166
Participation des salariés aux résultats (OPAC)
205
Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
424
Participations des salariés aux résultats
4284
Dettes provisionnées pour participation des salariés aux résultats

2.2. Comptes de charges

63513
Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères)
651
Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
6751
Immobilisations incorporelles
6752
Immobilisations corporelles
6756
Immobilisations financières
6758
Autres éléments d'actif
68158
Autres provisions pour charges
69
Participation des salariés, impôts sur les bénéficiaires et assimilés

3. Modifications de commentaires des comptes

Compte 1572
Provisions pour grosses réparations.
Il est ajouté en fin de commentaire du compte :
« Sur autorisation du conseil d'administration, il pourra être procédé à une reprise de provision sur ce compte, notamment en cas de cession, démolition et destruction de patrimoine ou lorsque la provision constituée apparaît manifestement surévaluée par rapport aux besoins estimés de long terme en gros entretien et grosses réparations. Ces besoins devront être déterminés à partir d'un plan de patrimoine à moyen terme. »

Compte 237
Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles.
Compte 238
Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles.
Nouvelle rédaction :
« Des avances sur immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être versées dans les cas prévus par la réglementation en vigueur. Les avances demeurent à ces comptes jusqu'à justification de leur utilisation. Les comptes 237 et 238 sont alors généralement crédités par le débit d'un compte 231 et 232 au vu des pièces justificatives de l'exécution des travaux par opération d'ordre budgétaire. »

Compte 416
Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux.
Nouvelle rédaction du dernier paragraphe :
« Les comptables des offices utilisant une application informatique de recouvrement suivant les restes par millésime (notamment OTR) transfèrent les créances douteuses aux comptes 416 le 31 décembre N. Au début de l'exercice N + 1, les comptes 416 figurant en balance d'entrée sont soldés par les comptes locataires et acquéreurs millésimés (méthode de la contrepassation). »

CLASSE 6. - COMPTES DE CHARGES

Suite à la création d'une nomenclature adaptée aux charges récupérables et non récupérables, le passage suivant est supprimé : « A cet effet, des subdivisions seront créées dans les comptes concernés : celles terminées par le chiffre 1 comportent les charges incombant à l'office, et celles terminées par le chiffre 2 les charges incombant aux locataires. »

Il est remplacé par la phrase suivante : « Dans l'hypothèse où les services de l'office ne seraient pas en mesure de déterminer le caractère récupérable ou non récupérable des charges au moment du mandatement, les comptes de charges concernés feront l'objet d'une régularisation avant la fin de l'exercice. »

7688

Autres produits financiers autres

Nouvelle rédaction remplaçant celle de l'instruction n° 01-074-M31-E du 17 août 2001 (basculément à l'euro) :

« Sont notamment comptabilisés à ce compte les gains reçus des contreparties à l'occasion d'opérations de couverture des risques financiers tels que swaps, options... »

4. Comptes supprimés

4.1. Comptes de bilan

2901

Provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles, frais d'établissement

2903

Provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles, frais de recherche et de développement

4.2. Comptes de tiers

47188

Versement APL avant validation de fichier

Ce compte est remplacé par le compte 4717.

4785

Écarts de conversion euro

47855

Écart de conversion : opération de trésorerie

47858

Écart de conversion : bilan 2001

4.3. Comptes financiers

589

Virements internes, basculement du bilan à l'euro

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*

Pour le ministre et par
délégation :

*Le directeur général
de la comptabilité publique,*

J. Basseres

*Le ministre de l'équipement,
des transports et du logement,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur général de l'habitat,
de l'urbanisme et de la*

construction,

F. Delarue