

MINISTÈRE DU LOGEMENT  
ET DE LA VILLE  
MINISTÈRE DU BUDGET, DES COMPTES PUBLICS  
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE  
*Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat  
et de la construction ((bureau OC 2)*

*Direction générale de la comptabilité publique  
(bureau 5 C)*

**Circulaire DGCP/5C/DGUHC/OC2 n° 2007-57 du 16 novembre 2007 relative à la mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2008 de l'instruction budgétaire et comptable M 31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique**

NOR : MLVU0769329C

*La ministre du logement et de la ville et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique à Mesdames et Messieurs les préfets de départements ; Mesdames et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux ; Mesdames et Messieurs les receveurs des finances.*

La présente circulaire a pour objet de mettre à jour l'instruction budgétaire et comptable M 31 en détaillant les suppressions, créations ou modifications de comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le plan de comptes M 31 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2008 est disponible sur le site internet Bercy Colloc ([www.colloc.minefi.gouv.fr](http://www.colloc.minefi.gouv.fr)).

**1. Libellés ou commentaires de comptes modifiés**

*1.1. Libellés modifiés*

Compte 12. – Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)

Le nouveau libellé devient « Résultat de l'exercice (excédent ou déficit) ».

Compte 120. – Résultat de l'exercice (bénéfice)

Le nouveau libellé devient « Résultat de l'exercice (excédent) »

Compte 129. – Résultat de l'exercice (perte)

Le nouveau libellé devient « Résultat de l'exercice (déficit) ».

Compte 166. – Participation des salariés aux résultats (OPAC)

Le nouveau libellé devient « Participation des salariés aux résultats ».

Compte 4017. – Fournisseurs. – Retenues de garantie et oppositions

Le nouveau libellé devient « Fournisseurs. – Retenues de garantie, oppositions et pénalités de retard d'exécution des marchés ».

Compte 4027. – Fournisseurs de stocks immobiliers. – Retenues de garantie et oppositions

Le nouveau libellé devient « Fournisseurs de stocks immobiliers. – Retenues de garantie, oppositions et pénalités de retard d'exécution des marchés ».

Compte 4047. – Fournisseurs d'immobilisations. – Retenues de garantie et oppositions

Le nouveau libellé devient « Fournisseurs d'immobilisations. – Retenues de garantie, oppositions et pénalités de retard d'exécution des marchés ».

Compte 405. – Fournisseurs d'immobilisations. – Effets à payer (OPAC)

Le nouveau libellé devient « Fournisseurs d'immobilisations. – Effets à payer ».

*1.2. Commentaires modifiés*

Compte 4011. – Fournisseurs. – Exercice courant

Dans le dernier alinéa, la mention « (OPAC exclusivement) » est supprimée.

Compte 4017. – Fournisseurs. – Retenues de garantie, oppositions et pénalités de retard d'exécution des marchés

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du mandat de paiement.

Il est débité par le crédit du compte de disponibilité lors de la libération de la retenue de garantie.

Le compte 4017 enregistre également les oppositions exécutées par le comptable assignataire ainsi que les pénalités de retard d'exécution des marchés de fonctionnement.

Ce compte est subdivisé comme suit :

40171. – Fournisseurs. – Retenues de garantie ;

40172. – Fournisseurs. – Oppositions ;

40173. – Fournisseurs. – Pénalités de retard d'exécution des marchés.

Compte 4021. – Fournisseurs de stocks immobiliers. – Exercice courant

Dans le dernier alinéa, la mention « (OPAC exclusivement) » est supprimée.

Compte 4027. – Fournisseurs de stocks immobiliers – Retenues de garantie, oppositions et pénalités de retard d'exécution des marchés

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du paiement.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de la libération de la retenue de garantie.

Le compte 4027 enregistre également les oppositions exécutées par le comptable assignataire ainsi que les pénalités de retard d'exécution des marchés relatifs à la production de stocks immobiliers.

Ce compte est subdivisé comme suit :

40271. – Fournisseurs de stocks immobiliers. – Retenues de garantie ;

40272. – Fournisseurs de stocks immobiliers. – Oppositions ;

40273. – Fournisseurs de stocks immobiliers. – Pénalités de retard d'exécution des marchés.

Compte 4031. – Fournisseurs d'exploitation (effets à payer)

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 4011.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 4041. – Fournisseurs d'immobilisations. – Exercice courant

Dans l'avant-dernier alinéa, la mention « (OPAC exclusivement) » est supprimée.

Compte 4047. – Fournisseurs d'immobilisations. – Retenues de garantie, oppositions et pénalités de retard d'exécution des marchés

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du paiement.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de la libération de la retenue de garantie.

Le compte 4047 enregistre également les oppositions exécutées par le comptable assignataire ainsi que les pénalités de retard d'exécution des marchés d'investissement.

Ce compte est subdivisé comme suit :

40471. – Fournisseurs d'immobilisations. – Retenues de garantie ;

40472. – Fournisseurs d'immobilisations. – Oppositions ;

40473. – Fournisseurs d'immobilisations. – Pénalités de retard d'exécution des marchés.

Compte 405. – Fournisseurs d'immobilisations. – Effets à payer

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 404 « Fournisseurs d'immobilisations ».

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 461. – Opérations pour le compte de tiers

Ces comptes permettent de déterminer la balance de trésorerie des différentes opérations menées pour des tiers en qualité de mandataire.

Un budget annexe est ouvert pour chaque opération de mandat en application des articles R. 423-2 et R. 423-47 du CCH.

Lorsque la convention de gestion prévoit le reversement de l'excédent au tiers, les écritures à passer sont retracées dans le commentaire du compte 4722 « Reversements au mandant ».

Le compte 461 est subdivisé comme suit :

Compte 4612. – Gestion d'immeubles appartenant à des tiers ;

Compte 4613. – Syndics de copropriété ;

Compte 4615. – Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers ;

Compte 4618. – Autres services à comptabilité distincte ;

Compte 4678. – Gestion d'immeubles déléguée à un tiers.

Dans le cadre d'une convention de gérance, l'office, agissant en tant que mandant, intègre, lors des redditions comptables et au vu des pièces produites par le mandataire, le compte de résultat de l'opération sous mandat (cf. note 1) .

Cette intégration se matérialise par la prise en charge, à l'aide du compte de tiers 4678 « Gestion d'immeubles déléguée à un tiers », de titres et de mandats respectivement à chaque compte de produits et de charges par nature, mouvementés par le mandataire.

Le solde créditeur du compte 4678 retrace une créance de l'office mandant à l'encontre du mandataire.

#### L'intégration des produits dans la comptabilité de l'office

Le compte 4678 est débité par le crédit des comptes de classe 7 correspondant à la nature des produits de l'activité déléguée pris en charge par le mandataire.

Le compte 4678 est crédité par le débit :

– du compte de disponibilité pour les sommes reversées par le mandataire lors de la reddition annuelle des comptes ;

– du compte 47138 « Recettes perçues avant émission de titre. – Divers » pour les sommes reversées en cours d'année avant la reddition annuelle des comptes ;

– des comptes de produits pour les éventuelles annulations-réductions des prises en charge de titres.

## L'intégration des charges dans la comptabilité de l'office

Le compte 4678 est crédité par le débit des comptes de classe 6 correspondant à la nature des charges prises en charge par le mandataire.

Il est débité par le crédit des comptes de charges pour les éventuelles annulations-réductions de mandats.

Lors de la reddition comptable annuelle, le compte 4678 est débité par le crédit du compte 542 « Disponibilités chez d'autres tiers » pour régulariser les éventuels fonds nécessaires aux dépenses antérieurement versés au mandataire.

Compte 5115. – Cartes bancaires à l'encaissement

Ce compte est uniquement mouvementé lorsque l'encaissement a été opéré par un terminal de paiement installé auprès du régisseur.

Le compte 5115 est alors débité à J + 1 au vu du ticket message édité par le terminal de paiement électronique du montant brut des encaissements effectués à J par :

- le crédit du compte 4711 « Versements des régisseurs » ; ou
- le compte de prise en charge du titre ayant fait l'objet du règlement.

Il est crédité par le débit du compte de disponibilité pour le montant net des encaissements effectués et par le débit du compte 4728 « Autres dépenses à régulariser ».

Lorsque l'encaissement a été opéré par un terminal de paiement installé dans le poste comptable, l'encaissement est directement enregistré au débit du compte de disponibilité, le jour de la transaction au guichet.

Cet enregistrement s'effectue pour le montant brut, les commissions prélevées relatives aux encaissements par carte bancaire opérés par un terminal de paiement installé dans le poste comptable étant prises en charge par l'Etat.

Compte 542. – Disponibilités chez d'autres tiers

Ce compte permet notamment, dans le cadre d'une convention de gérance, de comptabiliser les avances (fonds nécessaires aux dépenses ou avance permanente) qu'un office, agissant en tant que mandant, verse au mandataire (1).

Si le mandat prévoit de confier au mandataire les pouvoirs de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, il doit notamment préciser, conformément à l'article R. 442-15 du CCH :

- les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire ;
- le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer le mandataire.

Le compte 542 (utilisé chez le mandant) est débité par le crédit du compte au Trésor, au vu d'un ordre de paiement, lors du versement des avances.

Lors de la reddition comptable, le compte 542 est crédité :

- par le débit du compte au Trésor, pour le remboursement des avances (avance permanente ou fonds nécessaires aux dépenses supérieurs aux besoins réels) ;
- par le débit du compte 4678 « Gestion d'immeubles déléguée à un tiers » pour la régularisation des fonds nécessaires aux dépenses.

Compte 695. – Impôts sur les bénéfices

Ce compte doit être ouvert par tous les offices assujettis à l'impôt sur les sociétés.

### 2. Comptes supprimés

Les subdivisions du compte 431 « Sécurité sociale » sont supprimées. En balance d'entrée 2008, le solde des comptes suivants sera reporté au compte 431 qui devient un compte d'exécution :

- Compte 4311. – Cotisations de sécurité sociale ;
- Compte 4312. – Contribution sociale généralisée ;
- Compte 4313. – Contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) ;
- Compte 4318. – Autres versements ;
- Compte 4611. – Organismes.

En balance d'entrée 2008, le solde de ce compte sera reporté, en fonction de la nature des opérations concernées, dans les subdivisions adéquates du compte 461 « Opérations pour le compte de tiers ».

Compte 4789. – Prélèvements automatiques

En balance d'entrée 2008, le solde de ce compte sera reporté au compte 5118 « Autres valeurs à l'encaissement ». Cette transposition se fera automatiquement avec Hélios et RCT.

Compte 49611. – Organismes

En balance d'entrée 2008, le solde de ce compte sera reporté en fonction de la nature des opérations concernées, dans les subdivisions adéquates du compte 4961 « Opérations pour le compte de tiers » (transaction manuelle).

### 3. Compte subdivisé

Compte 7866. – Reprises sur dépréciation des éléments financiers

Ce compte sera subdivisé comme suit (voir créations de comptes) :

- Compte 78662. – Reprises sur dépréciation des immobilisations financières
- Compte 78665. – Reprises sur dépréciation des valeurs mobilières de placement

Le compte subdivisé 7866 n'est plus un compte d'exécution.

## 4. Comptes créés

### 4.1. Liste des comptes créés

Compte 40173. – Fournisseurs. – Pénalités de retard d'exécution des marchés

Ce compte enregistre les pénalités de retard dans l'exécution des marchés de fonctionnement selon les modalités décrites dans le commentaire du compte 40473.

Comptes 40273. – Fournisseurs de stocks immobiliers. – Pénalités de retard d'exécution des marchés

Ce compte enregistre les pénalités de retard dans l'exécution des marchés relatifs à la production de stocks immobiliers selon les modalités décrites dans le commentaire du compte 40473.

Comptes 40473. – Fournisseurs d'immobilisations. – Pénalités de retard d'exécution des marchés

Ce compte enregistre les pénalités de retard dans l'exécution des marchés ou contrats de partenariat.

Dans la mesure où seules les pénalités de retard sur marchés retracées dans le décompte général définitif (DGD) sont définitivement acquises à l'office, les pénalités liquidées sur les acomptes demeurent provisoires au même titre que les retenues de garantie.

Ce n'est que lorsque ces indemnités seront définitivement dues à l'office que ce dernier pourra émettre un titre au compte 7711 « Débits et pénalités perçus sur achats et ventes ».

Dans le cas contraire, elles sont versées au fournisseur.

Ainsi, les mandats doivent être émis pour le montant total des prestations mentionnées, y compris lorsque les pénalités de retard doivent être déduites du paiement.

Dans ce cas, le montant des pénalités est inscrit au crédit du compte 40473 par le débit du compte de tiers utilisé lors de la prise en charge du mandat.

Ce compte sera débité lors de l'établissement du décompte général et définitif :

– par le crédit du compte de prise en charge du titre de recettes émis par l'ordonnateur pour le montant définitif des pénalités figurant au décompte général et définitif (si ce montant est supérieur au total des pénalités retenues lors du paiement des acomptes, la différence devra être recouvrée sur le titulaire du marché) ;

– par le crédit du compte de disponibilités lorsque le montant définitif des pénalités mentionnées au décompte général et définitif est inférieur aux sommes retenues lors du paiement des acomptes (paiement de la différence au titulaire du marché).

Ces pénalités peuvent également être prévues pour les marchés de fournitures et de services ou les marchés de prestations intellectuelles.

Compte 4619. – Reversements au mandant différés

Ce compte peut notamment être utilisé, dans le cadre d'une convention de gérance, par un office agissant en tant que mandataire, lorsque le mandat prévoit la possibilité, au moment de la reddition comptable, d'un reversement partiel au mandant, par le mandataire, du résultat d'exploitation excédentaire de l'activité déléguée (cf. note 2) .

Le compte 4619 est crédité par le débit du compte 4722 « Reversements au mandant », représentant la contrepartie du résultat net de l'activité confiée en gérance, pour le montant de la fraction d'excédent non reversée à la clôture des comptes.

Lors de la régularisation, sur les exercices suivants, le compte 4619 est débité par un crédit du compte 513 « Compte courant » ou 4612 (avec les applications informatiques Hélios ou RCT).

Compte 4722. – Reversements au mandant

Dans certaines opérations réalisées par l'office, agissant en tant que mandataire pour le compte de tiers, le mandataire est tenu de transférer au mandant le résultat excédentaire de l'activité déléguée. Avant la fin de la gestion considérée N, des reversements anticipés, en cours d'exercice, peuvent être prévus par la convention de mandat.

Le compte 4722 est débité :

– à l'appui d'un ordre de paiement de l'ordonnateur par le crédit du compte 513 « Compte courant » (ou 4612 avec RCT et Hélios) du montant des différents paiements effectués au titre du reversement du résultat excédentaire ;

– par un crédit du compte 4619 « Reversements au mandataire différés » pour le montant de la fraction d'excédent non reversée à la clôture des comptes dans la mesure où les dispositions de la convention de mandat prévoient cette possibilité.

Le compte 4722 représente la contrepartie du résultat net de l'activité déléguée.

En N + 1, à la clôture des comptes N, le compte 4722 est soldé par le débit du compte de résultat de l'activité déléguée de l'exercice N (opération d'ordre non budgétaire).

Compte 7582. – Couverture des charges de l'activité de gérance

Dans le cadre d'une convention de gérance, l'office, agissant en tant que mandataire, peut être autorisé à exécuter les dépenses courantes de fonctionnement pour le compte du mandant (1).

Or, conformément à l'article R. 442-18 du CCH, le mandataire ne pouvant faire, sauf cas d'urgence, l'avance des fonds nécessaires aux dépenses, le mandant doit donc assurer le financement des opérations de dépenses déléguées.

Dès lors que le budget de l'activité de gérance n'est pas équilibré par ses propres opérations, les fonds nécessaires aux dépenses versés par le mandant sont imputés, à l'appui d'un titre de recette, au crédit du compte 7582 et permettent d'équilibrer le budget de l'activité déléguée.

Si l'exécution budgétaire permet de constater que l'évaluation des fonds nécessaires aux dépenses s'avère supérieure aux besoins réels, un titre d'annulation-réduction au compte 7582 permettra d'ajuster les crédits.

Compte 78662. – Reprises sur dépréciation des immobilisations financières

Ce compte est crédité lorsqu'une dépréciation d'une immobilisation financière est devenue partiellement ou totalement

sans objet par le débit des comptes 296 et 297.

Compte 78665. – Reprises sur dépréciation des valeurs mobilières de placement

Ce compte est crédité lorsqu'une dépréciation d'une valeur mobilière de placement est devenue partiellement ou totalement sans objet par le débit du compte 590.

#### 4.2. Position des comptes créés au compte de résultat

| COMPTE | POSITION  | COMMENTAIRES    |
|--------|---|-----------------|
| 7582   | Produits. – Produits d'exploitation. – Autres produits de gestion courante. | Solde créditeur |
| 78662  | Produits. – Produits financiers. – Reprises sur provisions.                 | Solde créditeur |
| 78665  | Produits. – Produits financiers. – Reprises sur provisions.                 | Solde créditeur |

#### 4.3. Position des comptes créés au bilan

| COMPTE | POSITION  | COMMENTAIRES    |
|--------|---|-----------------|
| 40173  | Passif. – Dettes d'exploitation. – Fournisseurs.                                  | Solde créditeur |
| 40273  | Passif. – Dettes d'exploitation. – Fournisseurs de stocks immobiliers.            | Solde créditeur |
| 40473  | Passif. – Dettes diverses. – Fournisseurs d'immobilisations.                      | Solde créditeur |
| 4619   | Passif. – Dettes diverses. – Autres dettes. – Opérations pour le compte de tiers. | Solde créditeur |
| 4722   | Actif. – Créances diverses. – Comptes transitoires ou d'attente.                  | Solde débiteur  |

### 5. Correction de l'état de développement du passif (annexe VIII du compte financier)

Le compte 1649 « Refinancement de dette » est supprimé de l'état récapitulatif des emprunts (fiche 1 de l'annexe VIII).  
Le modèle actualisé de la fiche 1 figure en annexe I.

### 6. Mise à jour du tableau de financement (annexe XIV du compte financier)

Dans le haut du tableau de financement, le compte 166 « Participations des salariés aux résultats » est ajouté (en emplois et en ressources).

Dans le bas du tableau de financement, au niveau des variations de trésorerie, un commentaire précise l'exclusion du compte 519 des comptes 51-53-54. En effet, le compte 519 est isolé sur une ligne distincte.

Le modèle actualisé du tableau de financement figure en annexe.

Fait à Paris, le 16 novembre 2007.

*La ministre du logement et de la ville,*

Pour la ministre et par délégation :  
*Le directeur général de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,  
A. Lecomte*

*Le ministre du budget, des comptes publics  
et de la fonction publique,*

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur général de la comptabilité  
publique,  
D. Lamiot*

### ANNEXE VIII ÉTAT RÉCAPITULATIF DES EMPRUNTS Fiche n° 4

Désignation de l'office Exercice

**Tableau n° 1**

Désignation de l'office : Exercice

**TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRÉSORERIE**

**Tableau n° 2**

Désignation de l'office : *La variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes* Exercice

*NOTE (S) :*

(1) *Cf.* instruction n° 2007-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles.

(2) *Cf.* instruction n° 2007-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles.