

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

Avis du 22 novembre 2017 complétant l'avis modifié du 28 octobre 2016 relatif à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique au 1^{er} janvier 2015

NOR : TERL1728917V

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Le présent avis a pour objet d'actualiser et de compléter les annexes de l'exercice 2018 produites par l'ordonnateur et présentées dans l'avis du 6 octobre 2015 modifié (NOR : ETLL1521730V).

Les annexes du compte financier sont enrichies de tableaux permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités dans les états et documents financiers applicables aux organismes d'HLM en vue de se conformer à l'article L. 411-2 du CCH modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

Ces tableaux sont à renseigner pour la remontée des comptes de l'exercice comptable ouvert au 1^{er} janvier 2018.

Le sommaire, l'annexe littéraire relative à cette insertion ont été actualisées et sont présentés avec les tableaux en annexe.

Le présent avis fera l'objet d'une publication au *Bulletin officiel* du ministère de la transition écologique et solidaire

Fait le 22 novembre 2017.

*Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages,*
L. GIROMETI

ANNEXE

ANNEXES DU COMPTE FINANCIER M31 DE L'EXERCICE 2018 COMPLÉTÉES

SOMMAIRE

Annexe XI. – Annexe littéraire

Fiche n° 3. – Tableau de répartition des charges: activités SIEG – activités hors SIEG

Fiche n° 4. – Tableau de répartition des produits: activités SIEG – activités hors SIEG

SOMMAIRE

Annexe littéraire. – Règles et méthodes comptables
Annexe V. – Informations complémentaires
Tableau 1: engagements hors bilan
Tableau 2: affectation des résultats
Tableau 3: résultats et autofinancements nets HLM (pluriannuels)
Tableau 4: mouvements des postes d'actifs immobilisés
Tableau 5: amortissements (I. – Situation et mouvement de l'exercice)
Tableau 6: amortissements (II. – Ventilation des diminutions de l'exercice)
Tableau 7: provisions et dépréciations
Tableau 8: état des dettes
Tableau 9: état des créances (document non repris, produit par le comptable)
Tableau 10: éléments relevant de plusieurs postes du bilan
Tableau 11: filiales et participations
Tableau 12: évaluation des éléments fongibles de l'actif circulant
Tableau 13: ventilation par nature des frais d'acquisition imputés au cours de l'exercice
Tableau 14: incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice. – Production immobilisée
Tableau 15: incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice. – Coûts de production des stocks
Tableau 16: rattachement des charges et des produits à l'exercice
Tableau 17: produits et charges imputables à un autre exercice
Tableau 18: transfert de charges
Tableau 19: récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs
Tableau 20: récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels
Tableau 21: rémunération et frais des dirigeants
Tableau 22: effectif moyen et ventilation par catégorie
Annexe VI. – Informations générales sur l'Office
Fiches 1, 2: identité, conseil d'administration. – Réserves foncières
Fiches 3, 4, 5, 6: parc locatif. – Évolution du parc. – Activité de construction & réhabilitation. – Vacance
Fiches 7, 8, 9, 10: parc locatif. – Âge, financement principal, accession, autres activités
Annexe VII bis. – État des stocks et opérations d'accession
Fiche 1. – Terrains à aménager
Fiche 2. – Immeubles en cours
Fiche 3. – Immeubles achevés
Fiche 4. – Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
Fiche 5. – Mouvements des comptes de stocks d'immeubles
Fiche 6. – Sociétés civiles immobilières. – Programmes en cours
Fiche 7. – Sociétés civiles immobilières. – Programmes achevés
Annexe VIII. – État de développement du passif
Fiche 1. – État récapitulatif des emprunts
Fiche 2. – État détaillé des emprunts
Fiche 3. – Détail des emprunts complexes et financements structurés
Fiche 4. – Détail des instruments de couverture
Annexe X. – Maintenance du patrimoine (4 fiches)

Annexe XI. – Tableaux de ventilation des charges et produits par activité
Fiche 1. – Tableau de ventilation des charges par activité
Fiche 2. – Tableau de ventilation des produits par activité
Fiche 3. – Tableau de répartition des charges: activités SIEG – activités hors SIEG
Fiche 4. – Tableau de répartition des produits: activités SIEG – activités hors SIEG
Annexe XV. – Comptabilité de programme
Fiches 1 et 2: fiches de situation financière et comptable
Fiches 3 et 4: états de rapprochement
Annexe XVI. – Taxes, cotisations et autres
Fiche 1. – Taxe foncière sur la propriété b
Fiche 2. – Caisse de garantie du logement locatif social
Fiche 3. – Mutualisation HLM
Fiche 4. – Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

ANNEXE XI

TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITÉ

1. Objet des tableaux

Ces tableaux ont pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total 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 organismes HLM.

L'ajout de deux nouveaux tableaux relatifs à la répartition des activités SIEG/Hors SIEG a pour objectif de se conformer à l'article L. 411-2 du CH modifié par l'article 136 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui dispose que les organismes d'habitation à loyer modéré « tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités ». Cette disposition s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018¹.

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 n° 2 et 4 (ventilation des produits; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

3. Présentation des différentes colonnes

3.1. Charges non récupérables (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat – charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

3.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (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 » reprend 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: gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc;
- les cotisations à la CGLLS ainsi que la charge de mutualisation HLM;

¹ Ces deux tableaux (fiches n°3 et 4) ne seront donc à remplir qu'à compter de l'année 2019, une fois les comptes 2018 clôturés.

- les frais financiers des emprunts locatifs (à l'exception des intérêts de la période de construction, mis en colonne 7) ;
- 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 ;
- la valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, charges de démolition, etc.).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- du produit de la mutualisation HLM ;
- les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc.).

3.4. *Activités accession et lotissement* (colonnes 5A et 5B : garantie SGA/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 SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, prestation de services à SCCC ou à personnes physiques, location-accession, etc.). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession ».

Pour les charges, il s'agit principalement :

- des dépenses d'acquisition, d'aménagement, 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 SCCC, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- des frais financiers externes inhérents à ces activités.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles livrés aux acquéreurs, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques.

Sont également pris en compte :

- la production stockée (comptes 71) ;
- 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 »).

3.5. *Gestion des prêts accession (colonne 6)*

Pour les charges, cette colonne recouvre les intérêts sur emprunts accession ainsi que les charges directement imputables à cette activité.

Pour les produits : les intérêts des prêts accession et les rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

3.6. *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 SCCC (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;

- l'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée;
- l'activité de maîtrise d'ouvrage (construction et réhabilitation);
- les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants, 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);
- les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

3.7. 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 des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions, ou changements de composants;
- les produits et charges de trésorerie.

4. Présentation des différentes colonnes des tableaux de répartition SIEG/Hors SIEG

4.1. Total des charges non récupérables (colonne 3 du tableau de répartition des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat – charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

4.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau de répartition des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

4.3. Répartition des charges (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des charges)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des charges).

4.4. Répartition des produits (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des produits)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des produits).

FICHE N° 3. – RÉPARTITION DES CHARGES : ACTIVITÉS SIEG – ACTIVITÉS HORS SIEG

Désignation de l'office :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619-629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIÈRES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.			
681	Charges d'intérêts			
687	Charges nettes sur cessions de VMP			
688-688	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671/673	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
676	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS			
Autres 69	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

(1) Égal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maître d'ouvrage en locatif, maître d'ouvrage délégué, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

FICHE N° 4. – RÉPARTITION DES PRODUITS : ACTIVITÉS SIEG – ACTIVITÉS HORS SIEG

Désignation de l'office :

**TABLEAU DE RÉPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITÉS SIEG - ACTIVITÉS HORS SIEG**

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante			
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres produits financiers			
788	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCÉDENT DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RÉSULTAT (A - B)			
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locales".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndicat de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en localif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...

(5) Y compris en SCL.

(6) Société de garantie pour l'accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.