



INSTRUCTIONS COMPTABLES DES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODERE

Titre II COMMENTAIRE DES COMPTES

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX.....	3
CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS	25
CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS.....	57
CLASSE 4 COMPTES DE TIERS	67
CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS.....	93
CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES	97
CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS	122
CLASSE 8 COMPTES SPECIAUX	139

PREAMBULE

Les organismes d'habitation à loyer modéré à comptabilité de commerce appliquent le plan de comptes (annexe 1 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM) ainsi que les documents annuels (annexes 2 et 3 du même arrêté) à compter de l'arrêté des comptes 2015. Les documents annuels des sociétés de coordination figurent à l'annexe 5 du même arrêté depuis l'arrêté des comptes 2020.

La présente instruction comptable s'applique aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2021.

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

Le plan de comptes auquel il est fait référence est publié à l'arrêté 24 mars 2022 n° LOGL2201347A. Il présente l'exhaustivité des comptes.

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- OPH pour les offices publics de l'habitat ;
- SA pour :
 - Les sociétés d'Habitations à Loyer Modéré (HLM) comprenant :
 - Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
 - Les sociétés de coordination.

Les fondations d'HLM (sauf mention spéciale).

CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX

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

- Les capitaux propres (comptes 10 à 14) qui correspondent à la somme algébrique :
 - des dotations, capital et réserves (compte 10) ;
 - des bénéfiques : report à nouveau créditeur, bénéfice de l'exercice (comptes 110 et 120) ;
 - des subventions d'investissement (compte 13) ;
 - des provisions réglementées (compte 14) ;
- Les provisions pour risques et charges (compte 15) ;
- Les emprunts et dettes assimilées (compte 16) ;
- Les autres emprunts et dettes assimilées (comptes 17) ;
- Les comptes de liaison des établissements et sociétés en participation (compte 18)

	OPH	SA	COMPTE 10 DOTATIONS, CAPITAL ET RESERVES
--	------------	-----------	---

		SA	Compte 101 Capital
--	--	-----------	---------------------------

A) Libération du capital

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

B) Augmentation du capital

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

Elles sont décidées pour les sociétés anonymes d'HLM par une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires présents ou représentés.

Elles peuvent être réalisées en numéraire ou en nature ou exceptionnellement par incorporation de réserves.

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

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

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

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

C) Comptabilisation de l'augmentation du capital

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

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

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

Le compte 101 enregistre à son crédit les augmentations de capital et à son débit les réductions de capital.

Il est subdivisé, si nécessaire, entre les sous comptes suivants :

1013 Capital souscrit - appelé, versé

10133. Capital - actions simples

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

1014 Capital - participation des employeurs à l'effort de construction

1018 Capital - actions d'attribution (ancien régime)

		SA	<i>Compte 10134 Capital- action d'attribution</i>
--	--	----	---

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

		SA	<i>Compte 1014 Capital- participation des employeurs à l'effort de construction</i>
--	--	----	---

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

		SA	<i>Compte 1018 Capital - actions d'attribution (régime antérieur au 22 novembre 1965)</i>
--	--	----	---

Ce compte concerne les sociétés coopératives gérant des opérations de location-attribution.

Il permet d'enregistrer le capital souscrit au titre des opérations de location-attribution réalisées sous le régime antérieur à celui défini par le décret du 22 novembre 1965.

	OPH	SA	Compte 102 Dotations
--	------------	-----------	-----------------------------

Les dotations constituent des modes de financement accordés à l'organisme HLM à titre définitif et gratuit. Pour les organismes privés d'HLM, le compte 102 ne concerne que les fondations.

	OPH		<i>Compte 1021 Dotation initiale</i>
--	------------	--	--------------------------------------

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

Son montant est fixé par les décrets de création.

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

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

	OPH		<i>Compte 1022 Complément de dotation</i>
--	-----	--	---

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

		SA	<i>Compte 1023 Fonds de dotation (fondation HLM)</i>
--	--	----	--

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

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

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

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

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

	OPH		<i>Compte 10311 Dotations exceptionnelles de l'État</i>
--	-----	--	---

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

	OPH		<i>Compte 1032 Autres compléments de dotation - Autres collectivités publiques</i>
--	-----	--	--

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

	OPH		<i>Compte 1033 Dons et legs en capital</i>
--	-----	--	--

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

Ce compte est crédité :

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

Il est rappelé que les dons et legs non destinés à l'investissement (sans affectation) sont imputés au compte 7713 « Libéralités reçues ».

		SA	Compte 104 Primes liées au capital social
--	--	-----------	--

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

		SA	<i>1041 Primes d'émission</i>
--	--	----	-------------------------------

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

		SA	<i>1042 Primes de fusion</i>
--	--	----	------------------------------

Les primes de fusion sont constituées par la différence entre le montant de l'apport net effectué et le montant nominal de l'augmentation du capital de la société absorbante.

		SA	<i>1043 Primes d'apport</i>
--	--	----	-----------------------------

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

		SA	Compte 105 Ecarts de réévaluation
--	--	-----------	--

		SA	<i>Compte 1051 Réserve spéciale de réévaluation</i>
--	--	----	---

Ce compte retrace les écarts constatés à l'occasion d'opérations de réévaluation autorisées par les autorités de tutelle.

Il enregistre la partie de l'écart de réévaluation qui n'a pas été incorporée au capital, ni, antérieurement au 1^{er} janvier 1984, inscrite au compte 146.

	OPH	SA	Compte 106 Réserves
--	------------	-----------	----------------------------

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

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

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

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

		SA	<i>Compte 1061 Réserve légale</i>
--	--	-----------	-----------------------------------

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

Si les montants du résultat de l'exercice relevant des activités SIEG (compte 12011 ou compte 12911) et hors SIEG (différence entre les comptes 120 et 12011 ou différence entre les comptes 129 et 12911) :

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

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

		SA	<i>Compte 1063 Réserves statutaires ou contractuelles</i>
--	--	-----------	---

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

Si le résultat est insuffisant, ce compte sera crédité à concurrence du solde créditeur du compte « Report à nouveau » ou par un compte de réserves. La mécanique d'affectation par le débit du report à nouveau et des

réserves relevant des activités SIEG et hors SIEG est identique à celle détaillée au commentaire du compte 1061.

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

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

	OPH		<i>Compte 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement</i>
--	-----	--	---

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

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

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

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

	OPH		<i>10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021</i>
--	-----	--	--

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

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

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

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 10685 Réserves sur cessions immobilières</i>
--	-----	----	--

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

Seules sont concernées les cessions des immeubles de rapport et des terrains les supportant qui ne rentrent pas dans le cadre des opérations habituelles de ventes de constructions neuves et d'accession à la propriété. En revanche, les ventes de terrains nus et les sorties de composants d'immeubles de rapport ne sont pas concernées.

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

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

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

Calcul du surplus dégagé par l'opération de cession

Il convient de déduire du prix de cession :

- La valeur nette comptable du bien cédé ;
- Le montant des travaux de remise en état réalisés en vue de la commercialisation ;
- Les frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 67182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport » ;
- Le remboursement de l'aide publique inscrite au compte 67881 « Remboursement de l'aide publique ».

Conformément à l'article L. 443-13 alinéa 4 du CCH et aux règles comptables relatives à l'affectation du résultat, « le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. »

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

	OPH	SA	<i>106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »</i>
--	-----	----	---

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

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

	OPH	SA	10688 « Réserves diverses »
--	-----	----	-----------------------------

Ce compte est crédité par les comptes 12 « Résultat de l'exercice » ou 110 « Report à nouveau (solde créditeur) » après affectation des réserves réglementées.

	OPH	SA	106881 « Réserves diverses – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	COMPTE 11 REPORT A NOUVEAU (solde créditeur ou débiteur)
--	------------	-----------	---

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

L'affectation au compte de « Report à nouveau », reflétant une affectation de résultat renvoyée en tout ou partie par l'AG à une AG ultérieure, c'est l'affectation du résultat de l'exercice en comptes de réserves qui constitue le principe de référence.

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

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

	OPH	SA	Compte 110 Report à nouveau (solde créditeur)
--	-----	----	---

Ce compte est crédité par l'affectation du résultat ou de la fraction de résultat décidée par l'organe délibérant par le débit du compte 120 « Résultat de l'exercice - Bénéfice » (PCG art. 941-11 et 941-12).

	OPH	SA	11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
--	-----	----	---

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

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

	OPH	SA	Compte 119 Report à nouveau (solde débiteur)
--	-----	----	--

Ce compte est crédité par l'affectation du résultat ou de la fraction de résultat décidée par l'organe délibérant par le débit du compte 120 « Résultat de l'exercice - Perte » (PCG art. 941-11 et 941-12).

	OPH	SA	11911 « Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
--	-----	----	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les résultats issus des activités relevant du SIEG sont calculés selon la colonne « Activité SIEG » des tableaux de répartition des charges et des produits établis pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 (fiches n°3 et 4 de l'annexe XI de l'état réglementaires des OPH et fiches n°3 et 4 à l'annexe IV-5 de l'état réglementaire des SA). Pour rappel, les organismes d'HLM ont à leur disposition un guide confédéral USH détaillant cette ventilation.

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

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

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

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

- à l'apurement des comptes de report à nouveau débiteur (compte 11911) ;

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

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

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

Le prélèvement sur les montants « SIEG » et « Hors SIEG » de ces comptes, est à chiffrer à proportion du poids du « SIEG » et du « Hors SIEG » dans les comptes de Résultat, de Report à nouveau et de Réserves libres d'affectation avant affectation du résultat de l'exercice.

	OPH	SA	<i>Compte 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)</i>
--	-----	----	---

Le compte 120 est utilisé pour enregistrer le bénéfice.

	OPH	SA	<i>12011 « Résultat de l'exercice (bénéfice) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »</i>
--	-----	----	---

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

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

- 1061 Réserve légale (pour les SA)
- 1063 Réserves statutaires ou contractuelles (pour les SA)
- 10671 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » (pour les OPH)
- 106851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 11011 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 11911 « Report à nouveau (solde débiteur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
- 457 « Associés – Dividendes à payer » (pour les SA)

	OPH	SA	<i>Compte 129 Résultat de l'exercice (perte)</i>
--	-----	----	--

Le compte 129 est utilisé pour enregistrer la perte.

	OPH	SA	12911 « Résultat de l'exercice (perte) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	COMPTE 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT
--	------------	-----------	---

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

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

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

Le transfert des subventions au compte de résultat s'effectue par le jeu des comptes 139 et 777.

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

Compte tenu de la décomposition par composants des immeubles, les subventions ou quotes-parts de subventions affectées aux constructions - par opposition aux subventions affectées aux terrains - doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif (est présumé significatif un montant de subventions supérieur à 10 % du coût de construction). À défaut, ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions peuvent être affectées au composant principal « structure ». Le compte 13 est destiné à la fois à faire apparaître au bilan le montant des subventions d'investissement jusqu'à ce qu'elles aient rempli leur objet et à permettre aux organismes concernés d'échelonner sur plusieurs exercices la constatation de l'enrichissement provenant de ces subventions.

	OPH	SA	Compte 131 Subventions d'équipement
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 1311 Etat – Subvention d'équipement
--	-----	----	--

Il s'agit des subventions liées à l'investissement locatif, construction neuve et amélioration, notamment les subventions accompagnant les prêts aidés par l'État (PLAI, PLUS, PLS ...), les subventions PALULOS,....

	OPH	SA	Compte 13112 Etat, crédit d'impôts en faveur du logement social outre-mer
--	-----	----	---

Le règlement ANC n°2018-05 du 12 octobre 2018 prévoit la comptabilisation des crédits d'impôts en faveur du logement social outre-mer en subvention d'investissement.

	OPH	SA	<i>Compte 1315 Établissements publics locaux et nationaux</i>
--	-----	----	---

Sont notamment enregistrées à ce compte les subventions (ou quotes-parts de subvention) de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) lorsqu'elles participent au financement de valeurs immobilisées.

	OPH	SA	<i>Compte 13171 Participation des employeurs à l'effort de construction – collecte directe</i>
--	-----	----	--

Ce compte enregistre la participation des employeurs à l'effort de construction que l'organisme d'HLM a reçue directement des employeurs.

	OPH	SA	<i>Compte 13172 Participation des employeurs à l'effort de construction – autres collecteurs</i>
--	-----	----	--

Ce compte enregistre toutes les participations reçues d'autres organismes collecteurs.

	OPH	SA	<i>Compte 13178 Autres</i>
--	-----	----	----------------------------

Ce compte enregistre les subventions d'investissement versées par des entreprises et organismes privées autres que les versements relatifs à la participation des employeurs à l'effort de construction.

	OPH	SA	<i>1318 Autres subventions</i>
	OPH	SA	<i>13181 Autres subventions Union Européenne</i>

Ce compte enregistre notamment les subventions d'investissement consenties par le FEDER.

	OPH	SA	Compte 139 Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat
--	------------	-----------	--

Le compte 139 est débité annuellement par le crédit du compte 777 « Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice », selon les modalités suivantes :

➤ *Subventions affectées aux constructions*

La reprise au compte de résultat s'effectue :

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

➤ *Subventions affectées aux terrains*

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

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

➤ *Subventions finançant des additions ou remplacements de composants*

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

En cas de sortie de l'actif, le compte 139 est débité du solde de subvention non encore transféré au résultat par le crédit du compte 777. Le compte 131 relatif à la subvention concernée est alors immédiatement débité par le crédit du compte 139.

	OPH	SA	COMPTE 14 PROVISIONS REGLEMENTEES
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 145 Amortissements dérogatoires
--	------------	-----------	---

Les amortissements dérogatoires, inscrits au compte 145, ne peuvent présenter qu'un solde créditeur ou nul. Pour favoriser le développement de certains investissements (informatique par exemple) des dispositifs d'amortissements exceptionnels, peuvent être utilisés. Cette méthode exceptionnelle ne pouvant refléter la dépréciation économique d'une immobilisation, le complément d'amortissement résultant de l'application du mode exceptionnel est comptabilisé en amortissement dérogatoire. Cette disposition ne doit pas être utilisée dans l'activité courante des organisme d'HLM, comme le précise le décret 2014-1151 du 7 octobre 2014.

		SA	Compte 146 Provision spéciale de réévaluation
--	--	-----------	--

Ce compte est crédité, dans le cadre des réévaluations autorisées par les autorités de tutelle et effectuées avant le 1^{er} janvier 1984, du montant de la fraction de la plus-value de réévaluation destinée à être reprise au compte de résultat.

Il est débité chaque année par le crédit du compte 78726 du montant de la reprise annuelle autorisée (cf. commentaire de ce compte).

	OPH	SA	COMPTE 15 PROVISIONS
--	------------	-----------	-----------------------------

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

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

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

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

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

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

En cas d'ajustement nécessaire, il convient de :

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

	OPH	SA	Compte 151 Provisions pour risques
--	------------	-----------	---

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

	OPH	SA	<i>Compte 1515 Provisions pour perte de change</i>
--	-----	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 1516 Provisions pour perte sur contrats</i>
--	-----	----	---

Ce compte est notamment utilisé pour constater des risques sur les opérations locatives et sur les stocks en accession à la propriété. Il enregistre notamment les risques inhérents à des contentieux techniques ou juridiques (risques non couverts ou au-delà des montants couverts par les garanties légales ou assurances). En aucun cas, il ne doit être utilisé pour constater la dépréciation de la valeur d'actif des immobilisations corporelles ou des stocks.

Ce compte se subdivise comme suit :

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

	OPH	SA	Compte 153 Provisions pour pensions et obligations similaires
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre les provisions relatives aux charges que peuvent engendrer des obligations légales ou contractuelles conférant au personnel des droits à la retraite ou d'autres avantages postérieurs à l'emploi (assurance vie, couverture médicale). Cette provision est ajustée annuellement, soit par une dotation au compte 681588 « Autres provisions pour charges- Autres », soit par une reprise au compte 781588 « Autres provisions pour charges- Autres ».

	OPH	SA	Compte 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 1572 Provisions pour gros entretien
--	-----	----	--

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

« Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation des articles 212-1 et 212-2. La méthode de comptabilisation par composants de gros entretien ou de grandes révisions exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions. »

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

Les modalités de calcul de la PGE sont décrites dans les schémas d'écriture : *« La provision pour gros entretien »* (chapitre XIV du titre III de l'instruction comptable). Comme le précise le règlement ANC n° 2015-04 *« pour les organismes de logement social qui optent pour la méthode de comptabilisation des dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci (...) doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels. »*

Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien.

La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans.

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

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

- d'une dotation représentant la quote-part supplémentaire des travaux inscrits au plan pluriannuel (par le débit du compte 68157) ;
- d'une reprise de provision pour les montants utilisés (par le crédit du compte 78157) ;
- d'une reprise en cas de provision devenue sans objet (par crédit du compte 78157).

L'annexe des provisions (Annexe V - tableau 7 de l'annexe 2 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM pour les OPH, et Annexe (II) - tableau 5 de l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM pour les SA), ainsi que la partie littéraire de l'annexe, devront indiquer cette ventilation des reprises au compte 78157.

Pour l'indication des travaux concernés, il convient de se rapporter aux exemples donnés par la note de présentation du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC et au tableau intitulé *« liste indicative de classement des travaux »* présenté au titre III, chapitre XV de l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM.

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

	OPH	SA	Compte 158 Autres provisions pour charges
--	------------	-----------	--

Pour rappel, le plan comptable général (Règlement ANC n° 2014-03, article 322-12) précise que les pertes d'exploitation futures, ne répondant pas à la définition d'un passif de l'article 321-1, ne peuvent pas être provisionnées.

	OPH	SA	<i>Compte 1581 Provisions pour remise en état de biens</i>
--	------------	-----------	--

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

Lors de la constitution de la provision, le compte 1581 est crédité par le débit du compte 681581 « Provision pour remise en état de biens ».

Au lancement des travaux de remise en état, la provision est reprise. Elle donne lieu à l'enregistrement d'un débit au compte 1581 et d'un crédit au compte 781581 « Provision pour remise en état de biens ».

	OPH	SA	<i>Compte 1586 Provisions pour charges sur opérations immobilières</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre les provisions nécessaires pour faire face à des charges probables résultant de la situation des opérations d'accession à la clôture de l'exercice. Il s'agit de charges non incorporables aux stocks, soit par leur nature, soit parce qu'elles interviennent après la livraison des lots ou l'achèvement des opérations d'accession.

Tel est le cas, par exemple, de frais financiers de portage et du coût d'entretien ou de réfection de lots achevés et invendus, de frais de commercialisation non incorporables aux stocks, ou encore de charges résiduelles de lotissement alors que les lots ont été vendus.

	OPH	SA	<i>Compte 1588 Autres provisions pour charges</i>
--	------------	-----------	---

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

	OPH	SA	COMPTE 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES
--	------------	-----------	--

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

De même y figurent :

- les dépôts et cautionnements imputés au crédit du compte 165 ;
- les avances imputées au crédit des comptes 1673, 1674, 1678 et 1676 ;
- les emprunts participatifs pour les organismes d'HLM, enregistrés au compte 1675 ;
- les intérêts courus et non échus imputés au crédit du compte 1688, conformément au principe des comptes rattachés ;
- les émissions de titres participatifs imputées au crédit du compte 1671.

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

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

- *par destination*, grâce à l'utilisation de la nomenclature suivante, constituant la terminaison des comptes principaux.

...1 - Réserves foncières

...2 - Opérations locatives

2.1 - Opérations locatives (neuf et amélioration) crédits-relais-avances

2.2 - Opérations locatives - Financement définitif

2.21 - Opérations locatives (neuf et amélioration ; y compris composants sortis de l'actif)

2.22 - Opérations locatives démolies ou cédées

...4 - Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)

...5 - Accession à la propriété (gestion de prêts)

...6 - Opérations d'aménagement

...7 - Bâtiments administratifs

...8 - Autres destinations

- *par nature ou type de prêts*: par exemple sur fonds réglementés PLAI, PLUS, PLS, PLI, PSLA ... ou distribués par des établissements de crédit classiques

Pour les OPH, à compter des exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2021, les sommes antérieurement affectées à la destination « 3 - Emprunts grosses réparations antérieurs à 2005 » seront affectées à la destination « 8 - Autres destinations ».

En outre, l'organisation de la comptabilité devra permettre de servir l'annexe de manière à respecter les prescriptions du plan comptable général :

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

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

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

Cependant, en raison tant de la réglementation relative au financement que des nécessités de la gestion, il importe que la comptabilité retrace les montants restant à réaliser, aussi bien sur les contrats d'emprunts

signés que sur les avenants signés. À cet effet, l'utilisation des comptes spéciaux d'engagements hors bilan (comptes de la classe 8) dont le fonctionnement est décrit par ailleurs dans la présente instruction, est obligatoire.

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

	OPH	SA	Compte 162 Participation des employeurs à l'effort de construction
--	------------	-----------	---

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

Ce compte se subdivise comme suit :

- 1621 « Collecte directe »
- 1628 « Autres collecteurs »

	OPH	SA	Compte 163 Emprunts obligataires
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 164 Emprunts auprès des établissements de crédit
--	------------	-----------	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 1641 Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires</i>
--	------------	-----------	--

Sont notamment inscrits à ce compte les emprunts sur fonds réglementés (PLUS, PLAI et PLS) et les emprunts hauts de bilan.

	OPH	SA	<i>Compte 1642 Caisse de garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S)</i>
--	------------	-----------	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 1647 Prêts de l'ex- caisse des prêts HLM</i>
--	------------	-----------	--

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 1648 Autres établissements de crédit</i>
--	------------	-----------	--

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

	OPH	SA	Compte 165 Dépôts et cautionnements reçus
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 1651 Dépôts de garantie des locataires</i>
--	-----	----	--

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 1654 Redevances (location –accession)</i>
--	-----	----	---

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

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

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

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 1658 Autres dépôts</i>
--	-----	----	----------------------------------

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

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

		SA	Compte 166 Participation des salariés aux résultats
--	--	-----------	--

La participation des salariés aux résultats peut prendre la forme de fonds bloqués ou de fonds de participation.

	OPH	SA	Compte 167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 1671 Emissions de titres participatifs</i>
--	-----	----	--

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

	OPH		<i>Compte 1672 Dettes PPP</i>
--	-----	--	-------------------------------

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

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

Si une partie de redevance versée au partenaire privé relative à la part « investissement » reste à payer, une dette est constatée à l'égard du partenaire. Un débit est alors enregistré au compte 21 pour la part de l'immobilisation restant à payer, en contrepartie d'un crédit au compte 1672.

La dette constatée au compte 1672 sera apurée au gré des versements ultérieurs réalisés par l'office. (Voir commentaire du compte 235 « Part investissement PPP » / voir fiche d'écriture en annexe).

	OPH	SA	<i>Compte 1673 Avances d'organismes sociaux</i>
--	-----	----	---

Ce compte enregistre notamment les emprunts contractés auprès des Caisses d'allocations familiales.

	OPH	SA	<i>Compte 1674 Avances de l'Etat et des collectivités territoriales</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 1675 Emprunts participatifs</i>
--	-----	----	---

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 1676 Avances d'organismes HLM</i>
--	-----	----	---

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

« Un organisme d'habitations à loyer modéré peut consentir une avance en compte courant à une société d'habitations à loyer modéré dont il détient au moins 5 % du capital ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui. Le taux d'intérêt de cette avance ne peut excéder de 1,5 point le taux servi au détenteur d'un livret A. Cette avance est soumise à un régime de déclaration préalable aux

ministres chargés du logement et de l'économie. L'absence d'opposition motivée de l'un des deux ministres dans un délai de quinze jours vaut accord. Les modalités de la déclaration sont définies par décret. »

	OPH	SA	<i>Compte 1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts</i>
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	<i>Compte 16781 Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction</i>
--	-----	----	--

Figurent à ce compte, les avances faites par des organismes collecteurs de la participation à l'effort de construction, les financements-relais notamment.

Ces avances doivent être transférées au compte 162 « Participation des employeurs à l'effort de construction » approprié si elles sont consolidées dans un contrat d'emprunt définitif (débit du compte 16781 par le crédit d'un compte 162 approprié).

	OPH	SA	<i>Compte 16788 Autres</i>
--	-----	----	----------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 1681 Autres emprunts</i>
--	-----	----	------------------------------------

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 1687 Autres dettes</i>
--	-----	----	----------------------------------

Sont à enregistrer à ce compte, les dettes correspondant à un règlement à crédit : paiement à crédit d'un terrain, d'un immeuble cédé par une collectivité ou un particulier, en substitution d'un financement par emprunt.

	OPH	SA	<i>Compte 1688 Intérêts courus</i>
--	-----	----	------------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 16881 Intérêts courus non échus</i>
--	-----	----	---

A la clôture de l'exercice N, ce compte est crédité du montant des intérêts courus non échus par le débit du compte 6611 « Intérêts des emprunts et dettes ».

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

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

		SA	<i>Compte 16882 Intérêts courus capitalisables</i>
--	--	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 16883 Intérêts compensateurs</i>
--	-----	----	--

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

Les schémas d'écritures de ces intérêts compensateurs sont détaillés au titre III.

	OPH	SA	Compte 169 Primes de remboursement des obligations
--	-----	----	---

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

Les primes de remboursement des obligations sont, en principe amorties au prorata des intérêts courus. Elles peuvent l'être également par fractions égales, au prorata de la durée de l'emprunt quelle que soit la cadence de remboursement des obligations. Mais, en aucun cas, ne peuvent être maintenues à l'actif des primes afférentes à des obligations remboursées.

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

	OPH	SA	COMPTE 17 DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	Compte 171 Dettes rattachées à des participations (groupe)
--	-----	----	---

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

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

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

	OPH	SA	Compte 174 Dettes rattachées à des participations (hors groupe)
--	-----	----	--

		SA	Compte 178 Dettes rattachées à des sociétés en participations
--	--	----	--

	OPH	SA	COMPTE 18 COMPTES DE LIAISON DES ÉTABLISSEMENTS ET SOCIÉTÉS EN PARTICIPATION
--	------------	-----------	---

Selon l'article 941-18 du Plan Comptable Général, les comptes de liaison sont utilisés pour :

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

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

CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS

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

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

Conformément à l'article 212-1 du règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement ANC 2020-09 relatif au plan comptable général : « *Une immobilisation corporelle, incorporelle ou un stock est comptabilisé à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :*

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

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

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

Conformément à l'article 213-22 du règlement ANC 2014-03 modifié par les règlements ANC 2020-09 relatif au plan comptable général :

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

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

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

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

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

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

Les immobilisations corporelles ayant une utilisation déterminable font l'objet d'amortissement (articles 214-10 et suivants du règlement ANC 2014-03), voire le cas échéant de dépréciation (articles 214-22 et 214-24 du règlement ANC 2014-03), à porter aux subdivisions respectivement des comptes 28 et 29.

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

Lors des cessions, des démolitions, des mises au rebut ou des renouvellements des composants de l'actif immobilisé, la valeur d'entrée de ces éléments et les amortissements correspondants sont sortis des comptes où ils figurent. Le montant net en résultant est porté au débit du compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut ».

En cas de cession, le compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » est crédité du prix de vente par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » ou du compte financier concerné.

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

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

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

	OPH	SA	COMPTE 20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES
--	------------	-----------	--

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

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

	OPH	SA	Compte 201 Frais d'établissement
--	------------	-----------	---

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

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

Ces frais sont enregistrés au compte 201 :

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

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

Pour les **sociétés d'HLM**, le compte 201 est subdivisé de la manière suivante :

- 2011 – *Frais de constitution*
- 2012 – *Frais de premier établissement*
- 2013 – *Frais d'augmentation de capital et d'opérations diverses (fusions, scissions, transformations).*

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

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

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

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

	OPH	SA	Compte 203 Frais de recherche et de développement
--	-----	----	---

✓ *Frais de recherche*

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

✓ *Frais de développement*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	OPH	SA	Compte 205 Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
--	------------	-----------	---

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

Les logiciels créés ou acquis constituent des immobilisations incorporelles et sont comptabilisés au compte 205.

Logiciel acquis

Le coût d'acquisition, obtenu en additionnant le prix convenu et les frais accessoires (charges directement ou indirectement liées à l'acquisition pour la mise en état d'utilisation du logiciel, avant de procéder à sa mise en exploitation, à l'exclusion notamment des frais de saisie des données à partir du lancement de l'exploitation) est comptabilisé au compte 205, dès son acquisition, par le crédit du compte 4041 « Fournisseurs d'immobilisations ».

Dans le cas où l'organisme acquiert des logiciels indissociés du matériel, il convient de les inscrire en immobilisations corporelles (compte 2183 « Matériel de bureau et matériel informatique »).

Logiciel créé

Les charges engagées sont comptabilisées par nature dans les comptes de la classe 6.

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

En revanche, dès que le processus de production a commencé (le projet doit avoir de sérieuses chances de réussite technique et l'organisme a indiqué concrètement son intention de produire le logiciel et de s'en servir durablement pour répondre à ses besoins), le logiciel est inscrit à l'actif, au compte 232 « Immobilisations incorporelles en cours » (voir le commentaire de ce compte).

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

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

	OPH	SA	Compte 206 Droit au bail
--	------------	-----------	---------------------------------

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

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

	OPH	SA	Compte 207 Fonds commercial
--	------------	-----------	------------------------------------

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

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

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

	OPH	SA	Compte 208 Autres immobilisations incorporelles
--	------------	-----------	--

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

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

- *Compte 2082 Bail emphytéotique*
- *Compte 2083 Bail à construction*

- *Compte 2084 Bail à réhabilitation*
- *Compte 2085 Droit d'usufruit locatif social*

Le compte 2085 enregistre le droit de détention temporaire de l'usufruit de logements locatifs par l'organisme, en vertu de l'article L.411-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

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

- Constitution de la provision :
 - Débit compte 681581 « Provision pour remise en état de biens »
 - Crédit compte 1581 « Provision pour remise en état de biens »
- Au moment du lancement des travaux, la provision est reprise :
 - Débit compte 1581 « Provision pour remise en état de biens »
 - Crédit compte 781581 « Provision pour remise en état de biens »

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

- Cas où l'organisme d'HLM est titulaire d'un droit d'usufruit sur des logements qui nécessitent des travaux d'amélioration :

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

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

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

	OPH	SA	COMPTE 21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES
--	------------	-----------	--

Conformément à l'article 211-6 du règlement ANC 2014-03 (PCG) : « *Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou de biens, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours* ».

L'article 214-9 du règlement ANC 2014-03 (PCG) précise : « *Les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements* ».

Les comptes d'immobilisations corporelles sont débités, à la date d'entrée dans le patrimoine de l'organisme selon les dispositions prévues à l'article 213-1 et suivants du règlement n° 2014-03 de l'ANC (PCG) :

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

Ces comptes sont crédités en contrepartie des comptes :

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

L'article 213-8 du règlement du règlement ANC n°2014-03 modifié par le règlement ANC n° 2020-09 précise:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les coûts attribuables incluent notamment :

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

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

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

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

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

- la fin des travaux, permettant de rendre l'immeuble habitable ;
- le dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux (DAT) ;

- la signature du procès-verbal de réception de l'immeuble ;
- l'utilisation effective des constructions. etc.

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

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

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

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

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

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

La remise gratuite des locaux communs non destinés à la location ou à une utilisation privative ne donne lieu à aucune écriture dès lors que le coût de production de ces locaux figure aux comptes 2131 « Constructions - Immeubles de rapport » ou 21318 « Constructions - Autres ensembles immobiliers ».

	OPH	SA	Compte 211 Terrains
--	------------	-----------	----------------------------

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

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

- *3-Indemnités diverses*

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain.

- *4-Coûts techniques de démolition (cf. schéma de comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction, cf. titre III)*

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

- si la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain (soit la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage du terrain), alors, les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli, dans la limite de cette valeur actuelle, et, sont comptabilisés au-delà au compte 67888 en charges exceptionnelles ;
- si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné, les frais de démolition constituent une charge exceptionnelle qu'il convient de provisionner, dès la décision de démolition prise, par le débit du compte 6875 « Dotations aux

provisions pour risques et charges exceptionnels » par le crédit du compte 158 « Autres provisions pour charges » ;

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

- *5-Frais divers*

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

- *6-Participations financières*

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

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

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

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

L'ANC a donné des précisions au commentaire IR3 « Terrains – Changement d'affectation » de l'article 121-1 du règlement ANC n°2015-04.

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

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

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

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

Cette règle ne peut s'appliquer :

- A la vente de terrains nus ;

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

	OPH	SA	Compte 2111 Terrains nus
--	-----	----	--------------------------

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2112 Terrains aménagés</i>
--	-----	----	--------------------------------------

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2113 Terrains loués</i>
--	-----	----	-----------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 2115 Terrains bâtis</i>
--	-----	----	-----------------------------------

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

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

	OPH	SA	Compte 212 Agencements et aménagements de terrains
--	------------	-----------	---

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

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

	OPH	SA	Compte 213 Constructions
--	------------	-----------	---------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 2131 Bâtiments</i>
--	-----	----	------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 21311 Immeubles de rapport</i>
--	-----	----	--

À ce compte sont inscrits les immeubles appartenant à l'organisme d'HLM et destinés à la location.

- *Comptabilisation des immeubles par composants*

Le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (article 214-9) mentionne que : « *les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissements propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements* ».

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

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

Les méthodes de décomposition pour les immeubles de logement social ont été précisées par la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015.

Cet avis mentionne :

« Les opérations nouvelles peuvent être décomposées :

- soit selon le coût réel historique fondé sur les factures des marchés de travaux ;

- soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB².

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

Les composants constitués selon la ventilation « CSTB » sont les suivants :

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

La note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 prévoit la décomposition suivante :

Composants	Durée d'amortissement +/- 20 %	Répartition des composants	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure (et ouvrages assimilés)	50 ans	88,7 %	90,3 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,4 %	3,3 %
Chauffage collectif	25 ans		3,2 %
ou			
Chauffage individuel	15 ans	3,2 %	3,2 %
Étanchéité	15 ans		1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,7 %	2,1 %

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

- Tous les composants autres que ceux qui sont retenus par l'organisme sont inclus dans le composant « Structure et ouvrages assimilés » ;

- Les pourcentages des composants isolés sont déterminés à partir de la décomposition de travaux la plus détaillée (exemple : un lot chauffage qui n'est pas agrégé avec d'autres lots de travaux) ;
- Le composant « Chauffage » ne comprend que les constituants de ce lot de travaux qui feront normalement l'objet d'un renouvellement ;
- Si le composant « Étanchéité » n'est pas retenu (bâtiment avec couverture), le pourcentage correspondant est ajouté au composant de la structure et ouvrages assimilés.

Selon la situation et l'état des immeubles, les organismes pourront retenir 1 à 3 composants supplémentaires en fonction des critères suivants :

- les pourcentages des composants supplémentaires sont à déduire du composant « Structure et ouvrages assimilés » ;
- 2131107 « Électricité » : cet élément est en général intégré au composant principal mais il peut être isolé et amorti sur une durée de 25 ans (+/-20%) pour des raisons de mise aux normes rendues nécessaires par les évolutions technologiques et réglementaires ;
- 2131108 « Plomberie/Sanitaire » : ce composant inclut les éléments d'une durée de vie inférieure à 50 ans ;
- 2131109 « Ascenseurs ».

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

L'organisme peut prévoir à l'origine ou ultérieurement la création de composants supplémentaires, s'ils répondent aux conditions de comptabilisation d'un actif (note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'autorité des normes comptables : « *Selon l'état et la situation des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions de comptabilisation peut varier. Les organismes peuvent en cas de besoin identifier de nouveaux composants* »)

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

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

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

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

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

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

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

Dans les autres cas, les dépenses sont comptabilisées en charges. »

- *Coûts internes de production*

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

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

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

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

- *Honoraires*

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

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

- *Révisions de prix sur marchés*

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

- *Frais divers*

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 21315 Bâtiments administratifs</i>
--	-----	----	--

Ce compte est subdivisé, en tant que de besoin, selon les mêmes composants que le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

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

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 21318 Autres ensembles immobiliers</i>
--	-----	----	--

Ce compte est subdivisé, en fonction des besoins, selon les mêmes composants que le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

Figurent notamment à ce compte, les foyers, les résidences universitaires, les locaux d'activités ...

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

	OPH	SA	<i>Compte 2134 Travaux d'amélioration</i>
--	-----	----	---

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

« Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif. Il est rappelé les comptes 2134 et 2144 ne sont justifiés que par les modalités de première application de la méthode par composants, qu'ils sont en extinction et ne peuvent être en aucun cas utilisés pour comptabiliser les dépenses de réhabilitation intervenues ultérieurement. Celles-ci doivent être comptabilisées conformément aux dispositions ci-dessus.

Par ailleurs il est possible d'affecter à tout moment les dépenses de réhabilitation comptabilisées dans les comptes 2134 et 2144 sur un composant, identifié lors de la mise en service de l'immeuble, ou a posteriori.

La sortie de la valeur nette comptable des comptes 2134 et 2144 est conditionnée à la fin d'utilisation de l'élément réhabilité non identifié et non à la date de fin d'amortissement. »

	OPH	SA	<i>Compte 2135 Installations générales, agencements et aménagements des constructions</i>
--	-----	----	---

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2138 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure</i>
--	-----	----	---

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

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

	OPH	SA	Compte 214 Constructions sur sol d'autrui
--	------------	-----------	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 2141 Bâtiments sur sols d'autrui</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	<i>Compte 21411 Immeubles de rapport</i>
--	-----	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 21415 Bâtiments administratifs</i>
--	-----	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 21418 Autres ensembles immobiliers</i>
--	-----	----	--

Ce compte est subdivisé en composants, en fonction des besoins, selon les mêmes composants que le compte 21318.

	OPH	SA	<i>Compte 2144 Travaux d'amélioration</i>
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	<i>Compte 2145 Installations générales, agencements et aménagements des constructions</i>
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	<i>Compte 2148 Voiries et réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	Compte 215 Installations techniques, matériel et outillage
--	------------	-----------	---

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

Ce compte se subdivise en :

- 2151 Installations complexes
- 2154 Matériel et outillage

	OPH	SA	Compte 218 Autres immobilisations corporelles
--	------------	-----------	--

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

	OPH	SA	COMPTE 22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION ATTRIBUTION OU REÇUS EN AFFECTATION
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 221 Immeubles en location-vente
--	------------	-----------	---

Ce compte doit être utilisé, pour les **offices**, pour comptabiliser des opérations de « location-vente » antérieures à la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, article 3 modifié par la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967 et, pour les **sociétés d'HLM**, pour les opérations réalisées antérieurement à la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 instituant la location-accession à la propriété.

Ces immeubles ne font pas l'objet d'amortissements.

	OPH	SA	Compte 222 Immeubles reçus en affectation
--	------------	-----------	--

L'affectation est un procédé de financement des investissements particulier au droit public ; il résulte de la décision unilatérale d'une collectivité publique, l'affectant, qui donne à un tiers public ou privé, appelé l'affectataire, la jouissance d'un bien déterminé à titre gratuit, et sans qu'il y ait de terme fixé pour la restitution du bien.

L'affectataire est tenu de gérer ce bien en bon père de famille, de l'entretenir à ses frais, de l'amortir et même de le renouveler si nécessaire. Il restitue le bien en l'état sur simple décision de l'affectant qui veut mettre fin à l'affectation.

La valeur nette comptable de l'immeuble chez l'affectant doit être enregistrée à l'actif de l'affectataire au compte 222 « Immeubles reçus en affectation », la contrepartie de cette valeur étant inscrite au compte 2292 « Droit des affectants ».

La dépréciation de l'immeuble est constatée par un amortissement pour ordre selon la durée de vie de l'immobilisation affectée au compte 2821 « Amortissement des immeubles reçus en affectation ».

En revanche, les travaux d'amélioration, inscrits au compte 2224 font l'objet d'un amortissement pour dépréciation comptabilisé au compte 6811244.

	OPH	SA	<i>Compte 2221 Immeubles reçus en affectation</i>
--	-----	----	---

Ce compte figure à l'actif du bilan pour sa valeur nette comptable.

	OPH	SA	<i>Compte 2224 Travaux sur immeubles reçus en affectation</i>
--	-----	----	---

Les travaux effectués par l'organisme sur des immeubles reçus en affectation devront être comptabilisés selon l'approche par composants et faire l'objet d'amortissements selon la durée spécifique d'utilisation de chaque composant concerné. Ces amortissements seront comptabilisés aux comptes 6811244 et 2824.

	OPH	SA	Compte 223 Immeubles en location-attribution
--	------------	-----------	---

Ces immeubles ne font pas l'objet d'un amortissement.

Ce compte se subdivise en :

- 2231 Immeubles
- 2234 Travaux sur immeubles reçus en affectation

	OPH	SA	Compte 229 Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 2291 Droits des locataires acquéreurs</i>
--	-----	----	---

Ce compte apparaît au passif ; il enregistre la contrepartie des droits des locataires-acquéreurs sur les immeubles inscrits au compte 221.

	OPH	SA	<i>Compte 2292 Droits des affectants</i>
--	-----	----	--

Ce compte est crédité de la valeur comptable nette de l'immobilisation au moment de l'affectation. Il est débité chaque année du montant de l'amortissement pour ordre par le crédit du compte 28221 « Immeubles reçus en affectation ».

	OPH	SA	COMPTE 23 IMMOBILISATIONS EN COURS
--	------------	-----------	---

Ce compte a pour objet de faire apparaître la valeur des immobilisations non terminées à la fin de chaque exercice. Il ne doit pas être utilisé pour les constructions qui sont, dès l'origine, destinées à la vente, celles-

ci sont comptabilisées en classe 3. Ceci vaut tant pour les opérations d'accession que pour les locaux d'activité et commerces accessoires à des programmes locatifs destinés à la vente.

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

	OPH	SA	Compte 231 Immobilisations corporelles en cours
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre à son débit :

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

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

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2312 Terrains</i>
--	------------	-----------	-----------------------------

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

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2313 Constructions en cours</i>
--	------------	-----------	---

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

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

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

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

Lors de l'abandon éventuel de projets, les subdivisions du compte 231 sont créditées par le débit du compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses », au cours de l'exercice durant lequel la décision d'abandon du projet a été prise.

Le compte 2313 pourra être ventilé comme le compte 213.

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

	OPH	SA	<i>Compte 23131 Bâtiments en cours</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	<i>Compte 231311 Immeubles de rapport en cours</i>
--	-----	----	--

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

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer sur le compte 23131101 « Structure ».

C'est alors à la date d'achèvement des travaux, c'est-à-dire au moment du transfert des travaux du compte 23131101 vers les subdivisions du compte 21311, que s'effectue la répartition entre les différents composants.

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

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

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 231315 Bâtiments administratifs en cours</i>
--	-----	----	--

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

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer sur le composant 23131501 « Structure ».

	OPH	SA	<i>Compte 231318 Autres ensembles immobiliers en cours</i>
--	-----	----	--

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants, qu'il s'agisse de ceux de l'immeuble neuf produit ou de ceux des composants remplacés, sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21318.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer sur le composant 23131801 « Structure ».

	OPH	SA	<i>Compte 23138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure</i>
--	-----	----	--

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2314 Construction sur sol d'autrui en cours</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 23141 Bâtiments en cours</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	<i>Compte 231411 Immeubles de rapport en cours</i>
--	-----	----	--

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

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer sur le composant 23141101 « Structure ». Lors de la mise en service, le montant total des travaux, imputés au compte 23141101, sera réparti entre les différents composants, dans les subdivisions du compte 21411 « Immeubles de rapport ».

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

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

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

~~Les terminaisons de compte (..1 à ..8) ne sont plus imposées mais, au moins de manière extracomptable, un suivi devra permettre de déterminer au besoin les nature et montant des divers coûts imputés (fondations, travaux, coûts internes, honoraires, révisions de prix, frais financiers,...).~~

	OPH	SA	<i>Compte 231415 Bâtiments administratifs en cours</i>
--	-----	----	--

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

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer sur le composant 23141501 « Structure ».

	OPH	SA	<i>Compte 231418 Autres ensembles immobiliers en cours</i>
--	-----	----	--

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants, qu'il s'agisse de ceux de l'immeuble neuf produit ou de ceux des composants remplacés, sont imputés aux mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisis pour le compte 21418.

Toutefois, si l'organisme a fait le choix de ne ventiler les immeubles par composants qu'à partir de leur mise en service, à l'achèvement de la construction, toutes les dépenses se rapportant à ces immeubles, pendant la période de construction, sont à imputer sur le composant 23141801 « Structure ».

	OPH	SA	<i>Compte 23148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	<i>Compte 2318 Autres immobilisations corporelles en cours</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	Compte 232 Immobilisations incorporelles en cours
--	------------	-----------	--

Lors de la création d'un logiciel par l'organisme, le compte 232 est débité par le crédit du compte 72 « Production immobilisée » pour le montant de l'encours de production. À l'achèvement du logiciel, le compte 205 (voir son commentaire) est débité par le crédit du compte 232.

	OPH		Compte 235 Part investissement PPP
--	------------	--	---

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

Les contrats de partenariat public/privés (PPP) :

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

- une part relative au coût de l'investissement réalisé, qui s'impute au compte 235 « Part investissement PPP » ;
 - une part relative aux frais d'exploitation mis en œuvre, qui s'impute au compte 6288 « Autres prestations diverses » ;
 - une part relative au coût de financement, qui s'impute au compte 66118 « Autres destinations ».
- Cette part correspond aux charges financières souscrites par le partenaire privé que ce dernier répercute à l'organisme en application des dispositions du contrat.

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

Deux cas de figure sont possibles :

- la part « investissement » du bien a été payée dans son intégralité au co-contractant privé (cette situation serait la moins fréquente) :

L'opération non budgétaire suivante est alors enregistrée :

Débit compte 21x - Crédit compte 235 « Part investissement PPP » pour la valeur totale du bien.

- une partie de la part « investissement » reste à payer :

Les opérations non budgétaires suivantes sont alors comptabilisées :

- Débit compte 21x - Crédit compte 235 « Part investissement PPP » pour la part déjà payée au partenaire privé ;

- Débit compte 21x - Crédit compte 1672 « Dettes PPP » pour la part de l'immobilisation restant à payer : cette écriture permet de constater une dette à l'égard du partenaire privé qui sera apurée au gré des versements ultérieurs réalisés par l'organisme ;

- Le cas échéant : Débit compte 21x - Crédit compte 13x si une subvention d'investissement vient financer le bien.

Le schéma d'écritures relatif à l'acquisition d'une immobilisation par voie de contrat de PPP est décrit au titre III.

	OPH	SA	Compte 237 Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles
--	------------	-----------	--

Voir les commentaires du compte 238

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

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

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

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

	OPH	SA	COMPTE 26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS
--	------------	-----------	---

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

Lors de la cession, il convient de créditer ce compte par le débit du compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés ». Le prix de cession est enregistré au crédit du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » par le débit compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisation » ou du compte financier concerné.

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

	OPH	SA	Compte 261 Titres de participation
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 2611 Actions</i>
--	-----	----	----------------------------

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

Le compte est subdivisé de la façon suivante :

- 26111 Actions de sociétés HLM

Doivent être inscrits ici les titres de participation relatifs aux sociétés de coordination et des sociétés de vente HLM

- 26112 Actions de SEM

	OPH	SA	<i>Compte 2612 Parts de sociétés civiles immobilières</i>
--	-----	----	---

Le compte 2612 est utilisé pour tous types de sociétés civiles, de vente, d'attribution...

	OPH	SA	Compte 266 Autres formes de participations
--	------------	-----------	---

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

	OPH	SA	Compte 267 Créances rattachées à des participations
--	------------	-----------	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 2671 Créances rattachées à des participations (groupe)</i>
--	-----	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 2674 Créances rattachées à des participations (hors groupe)</i>
--	-----	----	---

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

		SA	<i>Compte 2675 Versements représentatifs d'apports non capitalisés</i>
--	--	----	--

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

		SA	<i>Compte 2676 Avances consolidables</i>
--	--	----	--

	OPH	SA	<i>Compte 2678 Intérêts courus</i>
--	-----	----	------------------------------------

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

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

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

	OPH	SA	COMPTE 27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	Compte 271 Titres immobilisés (droit de propriété)
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	Compte 272 Titres immobilisés (droit de créance)
--	-----	----	---

Ce compte enregistre les obligations ou bons souscrits ou acquis selon la réglementation en vigueur.

	OPH	SA	Compte 274 Prêts
--	-----	----	-------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 2741 Prêts participatifs</i>
--	-----	----	--

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2743 Prêts au personnel</i>
--	-----	----	---------------------------------------

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

	OPH	SA	Compte 275 Dépôts et cautionnements versés
--	------------	-----------	---

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

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

	OPH	SA	<i>Compte 2751 Dépôts</i>
--	-----	----	---------------------------

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

OPH	OPH	SA	<i>Compte 2755 Cautionnements</i>
-----	-----	----	-----------------------------------

	OPH	SA	Compte 276 Autres créances immobilisées
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 2761 Créances diverses</i>
--	-----	----	--------------------------------------

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

	OPH	SA	<i>Compte 2768 Intérêts courus</i>
--	-----	----	------------------------------------

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

- 27682 Intérêts sur titres immobilisés
- 27684 Intérêts courus sur prêts : les intérêts courus sur prêts pour accession, amélioration ou réhabilitation (compte 278), figurent notamment à ce compte.
- 27685 Intérêts courus sur dépôts et cautionnements
- 27688 Intérêts courus divers

	OPH	SA	Compte 278 Prêts pour accession
--	------------	-----------	--

Ce compte est en voie d'extinction et n'est plus utilisé que pour la gestion des prêts en cours.

	OPH	SA	<i>Compte 2781 Prêts principaux</i>
--	-----	----	-------------------------------------

Ce compte était débité du montant des prêts dont l'organisme assure la gestion, par le crédit des comptes 412 « Créances sur acquéreurs » ou, pour les **sociétés d'HLM**, du compte 4611 « Prestations de services (secteur diffus) » pour les opérations en secteur diffus.

Il est crédité, à chaque échéance, par le débit du compte 4151 « Emprunteurs ».

Les organismes peuvent subdiviser ce compte pour distinguer notamment, les concours accordés en vue de l'accession à la propriété, de ceux relatifs aux ventes de logements locatifs aux occupants ou les différentes catégories de prêts (HLM, ventes de logements locatifs, etc.).

	OPH	SA	Compte 2782 Prêts complémentaires
--	-----	----	-----------------------------------

Ce compte était débité des sommes prêtées par l'organisme sur des emprunts extérieurs ou sur ses capitaux propres par le crédit des comptes 412 « Créances sur acquéreurs ».

Il est crédité, à chaque échéance, par débit du compte 4151 « Emprunteurs ».

Les organismes peuvent subdiviser ce compte pour distinguer l'origine des ressources (fonds propres, financements extérieurs...).

		SA	Compte 2783 Prêts aux Sociétés Civiles Coopératives de construction (SCCC)
--	--	----	--

Ce compte était débité du montant des prêts que les sociétés coopératives de production (SCP) pouvaient consentir aux SCCC sous leur égide (ancienne réglementation). Il est crédité par le débit du compte 454 « SCI ou SCCC » jusqu'au solde de ces prêts.

Les avances, dont la durée ne peut excéder 3 mois, et que peuvent consentir les SCP ou les sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) aux SCCC pendant la période de construction, sont comptabilisées au compte 454.

	OPH	SA	COMPTE 28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS
--	------------	-----------	---

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

Selon l'article 214-4 :

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

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

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

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

L'article 214-13 précise :

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

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

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

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

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

- 6871 « Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations ».

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

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

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

	OPH	SA	Compte 280 Amortissements des immobilisations incorporelles
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 281 Amortissements des immobilisations corporelles
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 281311 Immeubles de rapport</i>
--	-----	----	---

Quelle que soit la méthode de décomposition décidée par l'organisme, des sous-comptes par composants doivent être tenus.

Le compte est subdivisé comme le compte 21311 :

- 28131101 Structure
- 28131102 Menuiseries extérieures
- 28131103 Chauffage collectif
- 28131104 Chauffage individuel
- 28131105 Étanchéité
- 28131106 Ravalement avec amélioration
- 28131107 Électricité
- 28131108 Plomberie / Sanitaire
- 28131109 Ascenseurs
- 28131110 Équipement de sécurité
- 28131111 Aménagement extérieurs
- 28131112 Aménagement intérieurs sur équipements communs
- 28131118 Autres composants

	OPH	SA	<i>Compte 281315 Bâtiments administratifs</i>
--	-----	----	---

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21315.

	OPH	SA	<i>Compte 281318 Autres ensembles immobiliers</i>
--	-----	----	---

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21318.

	OPH	SA	<i>Compte 28134 Travaux d'amélioration</i>
--	-----	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 28135 Installations générales, agencements et aménagements des constructions</i>
--	-----	----	--

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

	OPH	SA	<i>Compte 28138 Voiries réseaux divers et ouvrages d'infrastructure</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 2814 Constructions sur sol d'autrui</i>
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	<i>Compte 28141 Bâtiments</i>
--	-----	----	-------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 281411 Immeubles de rapport</i>
--	-----	----	---

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21411 :

- 28141101 Structure
- 28141102 Menuiseries extérieures
- 28141103 Chauffage collectif
- 28141104 Chauffage individuel
- 28141105 Étanchéité
- 28141106 Ravalement avec amélioration
- 28141107 Électricité
- 28141108 Plomberie / Sanitaire
- 28141109 Ascenseurs
- 28141110 Équipement de sécurité
- 28141111 Aménagement extérieurs
- 28141112 Aménagement intérieurs sur équipements communs
- 28141118 Autres composants

	OPH	SA	<i>Compte 281415 Bâtiments administratifs</i>
--	-----	----	---

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21415.

	OPH	SA	<i>Compte 281418 Autres ensembles immobiliers</i>
--	-----	----	---

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21418.

	OPH	SA	Compte 282 Amortissements des immeubles reçus en affectation
--	------------	-----------	---

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 28221 Immeubles reçus en affectation
- 28224 Travaux sur des immeubles reçus en affectation

	OPH	SA	COMPTE 29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS
--	------------	-----------	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à la ventilation des différentes immobilisations, le compte 29 sera subdivisé de la manière suivante :

	OPH	SA	Compte 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 291 Dépréciation des immobilisations corporelles
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 292 Dépréciation des immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 293 Dépréciation des immobilisations en cours
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 296 Dépréciation des participations et créances rattachées à des participations
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 297 Dépréciation des autres immobilisations financières
--	------------	-----------	---

CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS

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

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

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

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

L'article 213-30 indique :

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

Les pertes et gaspillages sont exclus des coûts.

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

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

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

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

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

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

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

- soit consommés au premier usage ; il s'agit des « approvisionnements » (compte 32) qui comprennent des matières consommables (compte 321) et des fournitures consommables (compte 322) ;
- soit vendus en l'état ou au terme d'un processus de production permettant de livrer des terrains lotis ou des immeubles achevés dans le cadre de l'accession à la propriété (comptes 31, 33, 35 et 37).

Ces comptes permettent d'enregistrer les opérations de lotissement, les opérations groupées, de construction de maisons individuelles en diffus et les autres immeubles tels que les rachats de logements suite à la mise en jeu de la garantie de rachat

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

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

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

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

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

	OPH	SA	COMPTE 31 TERRAINS À AMÉNAGER
--	------------	-----------	--------------------------------------

	OPH	SA	Compte 311 Terrains à aménager
--	------------	-----------	---------------------------------------

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

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

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

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

➤ *1 - Prix d'achat ou la valeur d'apport*

➤ *2 - Frais d'acquisition*

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

➤ *3 - Indemnités diverses*

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain (frais d'éviction, d'expropriation ...).

➤ *4 - Frais de démolition*

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

➤ *5 - Frais divers*

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

➤ *6 - Participations*

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

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

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

Le compte 311 est crédité :

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

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

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

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

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

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

	OPH	SA	COMPTE 32 APPROVISIONNEMENTS
--	------------	-----------	-------------------------------------

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

Ces comptes sont débités par le crédit du compte 6032 « Variation des stocks d'approvisionnement » pour les approvisionnements acquis. Ils sont débités par un compte 71 de Production stockée pour les autres

approvisionnement (exemple : les certificats d'économie d'énergie générés). Ils sont mouvementés au moins une fois l'an à la clôture des comptes.

	OPH	SA	Compte 321 Matières consommables
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 3211 Quotas d'émission de CO2</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	Compte 322 Fournitures consommables
--	------------	-----------	--

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

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

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

➤ *annulation du stock initial :*

Le compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements » est débité par le crédit du compte 322 concerné.

➤ *constatation du stock final :*

Le compte 322 concerné est débité par le crédit du compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements ».

Le compte 322 est subdivisé de la manière suivante :

- *Compte 3221 Combustibles*
- *Compte 3222 Produits d'entretien*
- *Compte 3223 Fournitures d'atelier*
- *Compte 3224 Fournitures de magasin*
- *Compte 3225 Fournitures de bureau*
- *Compte 3226 Certificats d'économies d'énergie*

	OPH	SA	COMPTE 33 IMMEUBLES EN COURS
--	------------	-----------	-------------------------------------

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

La méthode de l'inventaire permanent est privilégiée : les dépenses sont comptabilisées dans des sous-comptes de la classe 3 au fur et à mesure de leur constatation.

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

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

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

	OPH	SA	Compte 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 3311 Terrains</i>
--	-----	----	-----------------------------

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours », en cas de transfert depuis le compte 311. Lorsque la décision intervient de changer la destination d'un terrain initialement affecté au secteur locatif alors qu'un processus de production a débuté ou est sur le point de démarrer, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

- Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
 - Débit du compte 601 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3311 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - Débit du compte 3631 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3311 par le crédit du compte 3631.

Lorsque des opérations de solde du compte 672 (voir les commentaires de ce compte), les montants correspondants sont virés au compte 601.

	OPH	SA	<i>Compte 3314 Frais annexes</i>
--	-----	----	----------------------------------

Les éléments divers du coût de production imputables à l'opération sont enregistrés à ce compte. Il peut s'agir des frais financiers externes pendant la durée des travaux, des impôts et taxes, des assurances, de l'affichage.

	OPH	SA	<i>Compte 3315 Coûts internes de production</i>
--	-----	----	---

Il s'agit des frais de fonctionnement engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés directement à un programme déterminé.

Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

	OPH	SA	Compte 332 Opérations groupées, construction neuves
--	------------	-----------	--

Ce compte concerne les opérations d'accession groupées, à savoir les logements produits en VEFA et PSLA.

Selon l'article 1601-3 du code civil, est définie la VEFA : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »

Selon l'article 622-1 du plan comptable général : « *La vente en l'état futur d'achèvement, régie par l'article 1601-3 du code civil, est un contrat long terme.* »

A partir du 1^{er} janvier 2018, le règlement ANC 2018-01 du 20 avril 2018 précise que la méthode des marges à l'avancement et la méthode des marges à l'achèvement sont deux méthodes autorisées.

Les contrats de location-accession agréés, même s'ils peuvent porter sur des immeubles identiques à ceux vendus en VEFA ne constituent pas des contrats à long terme car ils n'ont pas la même nature juridique. L'accédant qui signe ce type de contrat n'est pas un acquéreur, et il va d'abord occuper le logement en contrepartie du paiement d'une redevance d'occupation à l'organisme d'HLM.

	OPH	SA	<i>Compte 3321 Terrains</i>
--	-----	----	-----------------------------

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours », en cas de transfert depuis le compte 311.

Lorsque la décision intervient de changer la destination d'un terrain initialement affecté au secteur locatif alors qu'un processus de production a débuté ou est sur le point de démarrer, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

- Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
 - Débit du compte 601 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3321 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - Débit du compte 3632 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312;
 - Débit du compte 3321 par le crédit du compte 3632.

	OPH	SA	<i>Compte 3323 Constructions</i>
--	-----	----	----------------------------------

Les différents comptes sont débités au fur et à mesure de la réception des mémoires et situations. Ils doivent également enregistrer les situations en instance de paiement. Toutefois, dans la mesure où les stocks sont tenus en inventaire permanent, les variations de stocks doivent refléter les consommations de l'exercice : les comptes 604 Etudes et travaux concernés doivent être débités par le crédit du compte 7133 Immeubles en cours.

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4027 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie et oppositions ».

	OPH	SA	<i>Compte 3324 Frais annexes</i>
--	-----	----	----------------------------------

Voir le commentaire du compte 3314.

	OPH	SA	<i>Compte 33241 Frais financiers</i>
--	-----	----	--------------------------------------

Seuls les frais financiers constatés pendant la période de production et générés par des financements externes peuvent être imputés au coût de production et ce jusqu'à l'achèvement de l'immeuble. De ce fait, est exclue la rémunération des avances sur fonds propres.

	OPH	SA	<i>Compte 33243 Frais de publicité et de commercialisation</i>
--	-----	----	--

Le paragraphe de commentaire de l'article 622-1 du PCG du recueil des normes comptables françaises (RNCF) relatif au règlement ANC 2014-03 évoquant la note de présentation du règlement ANC n° 2012-05 du 8 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n° 99-03 précise le traitement pour ces natures de dépenses pour le cas spécifiques des contrats VEFA : « *les frais de commercialisation engagés qui sont directement imputables à un contrat donné (comme les honoraires sur la vente versés à un intermédiaire, les commissions versées à des agents de la force de vente interne et qui sont rattachables au contrat de vente signé) sont compris dans les charges relatives aux contrats long terme. Les frais de commercialisation non imputables à un contrat donné et les frais de publicité (bureau de vente, appartements témoin, fléchage et signalisation, plaquettes commerciales et maquettes, coût de la force interne de vente) sont par contre exclus des charges relatives aux contrats long terme* ».

En conséquence, les frais de commercialisation directement imputables à un contrat de VEFA sont incorporés dans le prix de revient des stocks. En revanche, les frais de commercialisation non imputables à un contrat de VEFA donné sont comptabilisés directement en charges, de même que pour les ventes de logements achevés et en PSLA.

	OPH	SA	<i>Compte 3325 Coûts internes de production</i>
--	-----	----	---

Voir le commentaire du compte 3315.

	OPH	SA	Compte 333 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 334 Constructions de maisons individuelles
--	------------	-----------	--

Il s'agit du coût de construction des maisons individuelles réalisées dans le cadre des contrats définis par le titre III du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation, à savoir les opérations de CCMI (Contrat de construction de maison individuelle). Ces opérations se comptabilisent d'une manière identique à celles du secteur groupé.

	OPH	SA	Compte 337 Divers
--	------------	-----------	--------------------------

Ce compte enregistre notamment les opérations d'hébergement de loisirs à vocation sociale.

	OPH	SA	Compte 339 Sorties partielles – Immeubles en cours
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 3392 Sorties partielles Immeubles en cours – Opérations groupées constructions neuves</i>
--	-----	----	---

Pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre au coût de production, la sortie correspondante à l'avancement de la construction. Ce compte vient en déduction du compte 332 Immeubles en cours – opérations groupées constructions neuves.

Il est crédité lors de la livraison partielle des immeubles pour lesquels un contrat de VEFA est signé, par le débit du compte 7133 « Variation des stocks-immeubles en cours ».

Les comptes 332 et 3392 sont réciproquement soldés à l'achèvement de l'immeuble.

	OPH	SA	<i>Compte 3398 Autres</i>
--	-----	----	---------------------------

	OPH	SA	COMPTE 35 IMMEUBLES ACHEVES
--	------------	-----------	------------------------------------

Les ventilations à utiliser sont les mêmes que celles du compte 33.

À la date d'achèvement des immeubles et au plus tard à la clôture de l'exercice, les subdivisions du compte 35 sont débitées par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ». La notion d'achèvement est précisée au commentaire du poste 21 « immobilisations corporelles ». Lors de la livraison aux acquéreurs, le compte 359 est crédité par le débit du compte 7135 « Variation de stocks - Immeubles achevés ».

En fin d'exercice, au cas où certaines factures de travaux ou prestations effectuées ne seraient pas parvenues, il convient de les enregistrer au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers, factures non parvenues » par le débit du compte 35 concerné.

Lorsque la commercialisation et la livraison des opérations sont achevées, les comptes 351 à 357 concernés sont crédités par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » dans les conditions précisées dans les commentaires du compte 359. Les comptes 35 de l'opération concernée doivent se trouver alors complètement soldés.

A l'exception de ces écritures de transfert, les seules écritures movimentant ces comptes sont celles correspondant aux ajustements relatifs aux facturations définitives, pour lesquelles le montant provisoire a été enregistré par le crédit du compte 4082. Cela exclut l'imputation de toute charge postérieure à l'achèvement des travaux.

	OPH	SA	Compte 351 Lotissements et terrains aménagés
--	------------	-----------	---

Le compte 351 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock », pour les parcelles qui sont sorties des stocks.

	OPH	SA	Compte 352 Opérations groupées, constructions neuves
--	------------	-----------	---

Le compte 352 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 3592 « Coût des lots achevés immobilisés » lors de la livraison du lot à l'accédant. Pour les logements sous contrat de location-accession, le compte 352 est crédité par le débit du compte 3581 « Logements temporairement loués - Location-accession », au moment de l'entrée dans les lieux du locataire-accédant.

	OPH	SA	Compte 353 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 354 Constructions de maisons individuelles
--	------------	-----------	--

Le compte 354 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation de stocks - Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la livraison de la maison à l'accédant.

	OPH	SA	Compte 357 Autres travaux achevés
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 358 Logements temporairement loués
--	------------	-----------	--

Le compte 358 est débité par le crédit des comptes 351 à 357 concernés, ou de la subdivision du compte 33 approprié.

Les logements occupés par des locataires accédants dans le cadre d'un contrat de location-accession et les logements invendus et temporairement loués sont à isoler en raison du caractère particulier de ces opérations. Ils resteront en stock jusqu'à leur cession ou jusqu'à la prise de décision de les intégrer dans les immobilisations.

Lorsqu'il apparaît que les logements temporairement loués ont peu de probabilité d'être vendus, ils seront transférés en immeubles de rapport où ils feront l'objet d'amortissements dans le respect des règles édictées pour l'amortissement des immeubles de rapport. Dans ce cas, le compte 358 sera crédité par le débit du compte 7135 « Immeubles achevés ». Simultanément les comptes 2115 et 21311 seront débités par le crédit du compte 72232 « Transferts d'éléments de stocks en immobilisations ». Enfin, la valeur des immobilisations sera débitée par le crédit du compte de TVA à régulariser ou en attente pour le montant de la livraison à soi-même (cf. annexe 1 de la note de présentation du règlement N°2015-04 du 4 juin 2015).

Dès l'inscription en immeuble de rapport, un plan d'amortissement sera établi sur la base de la valeur résiduelle à amortir.

Avant même que la décision de transfert ait été prise et dès lors qu'il apparaît que les prix de vente praticables sont inférieurs au coût de production figurant en stock, il appartient aux organismes de constituer une provision pour dépréciation (compte 395).

Si le transfert en immeubles de rapport est décidé, la provision est reprise. L'organisme déterminera la dépréciation à pratiquer pour ramener la valeur du bien à sa valeur d'utilité. Cette dépréciation sera constatée par une dotation exceptionnelle au compte de dépréciation.

Le compte 358 doit être subdivisé de la manière suivante :

- *Compte 3581 Location-accession*

Le compte 3581 est débité par le crédit du compte 352 « Opérations groupées, constructions neuves » à la remise des clés des logements sous contrats PSLA.

Il est crédité par le débit du compte « 352 Opérations groupées, constructions neuves » à chaque levée d'option d'achat du logement par le locataire-accédant, ou à chaque restitution du logement par le locataire-accédant.

- *Compte 3587 Autres logements*

Le compte 3587 est débité par le crédit du compte 35 concerné lors de la mise en location. Si le logement est transféré dans le patrimoine locatif, les écritures seront les mêmes que pour le transfert d'un PAP locatif. Si ce logement est vendu, le compte 35 de l'opération, s'il n'est pas déjà soldé, sera débité par le crédit du compte 3587. Si le compte 35 de l'opération concerné est déjà soldé, le compte 7135 « Immeubles achevés » sera débité par le compte 3587.

	OPH	SA	Compte 359 Coût des lots achevés sortis du stock (compte créditeur de l'actif)
--	------------	-----------	---

Le compte 359 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 3591 Coûts des lots achevés vendus*

Ce compte prévoit d'enregistrer à leur coût de production, la sortie des lots vendus, de manière à conserver aux comptes 351 à 357 le coût de production de la totalité de l'opération, tant que celle-ci n'est pas entièrement commercialisée.

Au bilan, ce compte vient en déduction des comptes 351 à 357 correspondants.

Il est crédité lors de la livraison des immeubles vendus, par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ».

Les comptes 351 à 357 et 3591 sont réciproquement soldés à la liquidation totale des opérations (lorsque la commercialisation est achevée).

Toutefois, en cas de mévente prolongée d'une fin de programme et si l'organisme doit procéder une LASM, le maintien aux comptes 351 à 357 de la totalité du coût de production ne s'avère plus nécessaire. Le compte 359 pourra être soldé de manière à ne conserver aux comptes 351 à 357 que le seul coût de production des invendus.

- *Compte 3592 Coûts des lots achevés immobilisés*

Ce compte permet d'enregistrer à leur coût de production, les lots transférés en immobilisations. Il est crédité lors du transfert par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ». Il est débité par le crédit du compte 35 correspondant quand tous les autres lots de l'opération sont commercialisés et livrés.

	OPH	SA	COMPTE 36 STOCKS PROVENANT D'IMMOBILISATIONS
--	------------	-----------	---

- 361 Terrains à aménager provenant d'immobilisations
- 3631 Lotissements et terrains en cours d'aménagement provenant d'immobilisations
- 3632 Terrains des opérations groupées constructions neuves provenant d'immobilisations

Les comptes 36 sont débités par le crédit d'un compte d'immobilisations (terrains ou immobilisations en cours) lorsque la décision est prise de changer la destination d'un terrain, acquis au cours d'un exercice antérieur, initialement affecté au secteur locatif, et de le transférer en stock.

Parallèlement, le compte 36 sera crédité par le compte de stock correspondant à la situation du terrain comme suit :

- 311 Terrains à aménager
- 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement
- 332 Terrains des opérations groupées constructions neuves

Les comptes 36x doivent être soldés en fin d'exercice.

	OPH	SA	COMPTE 37 IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT
--	------------	-----------	---

Le compte 37 est débité par le crédit d'un compte fournisseurs de stocks immobiliers (en cas d'adjudication) ou par le crédit du compte 41912 (en cas de résolution de vente).

Parallèlement, le compte 607 est débité par le crédit du compte 6037.

	OPH	SA	COMPTE 39 DEPRECIATION DES STOCKS ET ENCOURS
--	------------	-----------	---

Des dépréciations doivent être constituées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé, en particulier en cas de mévente prolongée ou de perspectives de commercialisation difficiles.

Par ailleurs, les frais financiers ultérieurs de portage des lots invendus, évalués en fonction d'hypothèses de commercialisation, ainsi que les frais ultérieurs générés par ces invendus, doivent faire l'objet d'une provision au compte 1586 « Provisions pour charges sur opérations immobilières » dès lors que leur montant excède le montant des marges prévisionnelles à dégager sur la cession des invendus.

	OPH	SA	Compte 391 Dépréciation des terrains à aménager
--	------------	-----------	--

Ces dépréciations sont comptabilisées notamment dans les cas d'inconstructibilité.

	OPH	SA	Compte 392 Dépréciation des approvisionnements
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 393 Dépréciation des immeubles en cours
--	------------	-----------	---

Ces dépréciations sont comptabilisées dans des cas exceptionnels.

	OPH	SA	Compte 395 Dépréciation des immeubles achevés
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 397 Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication
--	------------	-----------	---

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

Les comptes de la classe 4 enregistrent les créances et les dettes afférentes à des opérations non exclusivement financières faites en général à court terme. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

	OPH	SA	COMPTE 40 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES
--	------------	-----------	--

Figurent dans les comptes 40 les dettes et avances de fonds liées à l'acquisition de biens ou de services.

En cours d'exercice, ces comptes doivent être crédités obligatoirement, au moment de la connaissance de la dette (dès réception des factures, situations de travaux ou mémoires), de la totalité de celle-ci, même s'il y a litige sur son montant exact ou s'il n'y a pas la trésorerie nécessaire à son règlement.

En fin d'exercice, pour que le bilan présenté soit sincère et afin de respecter le principe d'indépendance des exercices, ces comptes doivent faire apparaître la totalité des dettes d'exploitation et des dettes d'investissement engagées sur l'exercice, même si les factures et situations de travaux définitives ne sont pas parvenues.

	OPH	SA	Compte 401 – Fournisseurs
--	------------	-----------	----------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 4011 – Fournisseurs</i>
--	------------	-----------	-----------------------------------

Ce compte est utilisé pour enregistrer les factures de biens et de services afférents à l'exploitation. Il est crédité par le débit des comptes concernés de la classe 6 et du compte 4456 pour le montant des taxes sur le chiffre d'affaires à récupérer.

Ce compte est crédité notamment du montant des factures d'achats de biens ou de prestations de services par le débit :

- Des comptes concernés de la classe 6 (montant HT augmenté de la TVA non déductible, selon l'activité exercée) ;
- Du compte 4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles ;
- Du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs ».

Le compte 4011 est débité par le crédit :

- D'un compte de classe 5 lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- Du compte 403 « Fournisseurs - Effets à payer », lors de l'acceptation d'une lettre de change.

	OPH	SA	<i>Compte 4017 – Fournisseurs- Retenues de garantie et autres</i>
--	------------	-----------	---

Les retenues de garantie doivent obligatoirement être comptabilisées. Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement de la facture.

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

	OPH	SA	Compte 402 Fournisseurs de stocks immobiliers
--	------------	-----------	--

Il s'agit des fournisseurs concourant à la fourniture et à la production des biens et services inscrits en classe 3.

	OPH	SA	<i>Compte 4021 Fournisseurs de stocks immobiliers</i>
--	-----	----	---

Ce compte est crédité du montant des factures de travaux relatives aux opérations d'accession à la propriété, d'aménagement et de location-accession, par le débit du compte 31 « Terrains à aménager » ou des subdivisions concernées du compte 33 « Immeubles en cours ».

Le compte 4021 est notamment débité par le crédit :

- d'un compte de classe 5 lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- du compte 4032 « Fournisseurs de stocks immobiliers » lors de l'acceptation d'une lettre de change.

	OPH	SA	<i>Compte 4027 Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie et autres</i>
--	-----	----	--

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement de la facture. Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de la libération de la retenue de garantie.

	OPH	SA	Compte 403 Fournisseurs – Effets à payer
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 4031- Fournisseurs d'exploitation</i>
--	-----	----	---

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.

	OPH	SA	<i>Compte 4032- Fournisseurs de stocks immobiliers</i>
--	-----	----	--

Mêmes commentaires que pour le compte 4031.

	OPH	SA	Compte 404 Fournisseurs d'immobilisations
--	------------	-----------	--

Figurent à ce compte, les dettes consécutives à l'acquisition ou à la production de biens immobilisés en classe 2.

	OPH	SA	<i>Compte 4041 Fournisseurs d'immobilisations</i>
--	-----	----	---

Lors de l'acquisition d'immobilisations par l'organisme, le compte 4041 est crédité par le débit des comptes d'immobilisations concernés.

Le compte 4041 est débité notamment par le crédit :

- D'un compte de classe 5 lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- Du compte 405 « Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer ».

	OPH	SA	<i>Compte 4047 - Fournisseurs d'immobilisations – Retenues de garantie</i>
--	------------	-----------	--

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

Il est débité par le crédit du compte 515 « Compte au trésor » lors de la libération de la retenue de garantie.

	OPH	SA	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.

	OPH	SA	Compte 408 Fournisseurs – Factures non parvenues
--	------------	-----------	---

Ce compte enregistre le montant des factures non encore parvenues à la clôture de l'exercice. Les montants rattachés doivent être évaluables et correspondre à des dépenses dont la réalisation a été effective (service fait) au cours de l'exercice qui se termine.

Un état des charges à payer doit être établi, en vue de recenser les commandes de travaux, fournitures et prestations de services réceptionnées et non réglées.

Le compte 408 est crédité à la clôture de l'exercice, du montant, taxes comprises, des factures non encore parvenues, correspondant à des achats ou des prestations relatifs à l'exercice qui se termine, par le débit des comptes concernés.

À l'ouverture de l'exercice suivant, le compte 408 est débité par le crédit des comptes initialement débités lors du rattachement à l'exercice (extourne) ou par des comptes individuels fournisseurs.

	OPH	SA	Compte 409 Fournisseurs débiteurs
--	------------	-----------	--

Ces comptes se trouvent à l'actif du bilan.

	OPH	SA	<i>Compte 4091 Fournisseurs - Avances et acomptes versés sur commande</i>
--	------------	-----------	---

Le compte 4091 est débité des montants des avances et acomptes versés et crédités au moment de leur imputation sur les facturations des fournisseurs.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *40911 Fournisseurs d'exploitation*
- *40912 Fournisseurs de stocks immobiliers*
- *40914 Fournisseurs d'immobilisations*

Le compte 40914 doit en principe être soldé en fin d'exercice par le débit des comptes 237 ou 238 « Avances et acomptes versés ». Toutefois, dans le cas d'avance sur promesse de vente, les sommes versées seront maintenues au compte 40914 si le contrat prévoit des possibilités de dédit.

	OPH	SA	<i>Compte 4097 Fournisseurs – Autres avoirs</i>
--	------------	-----------	---

Le compte 4097 est débité du montant des rabais, remises et ristournes obtenus hors factures par le crédit des comptes 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats », 619 « Rabais, remises et ristournes obtenues sur services extérieurs » et 629 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs ».

Il est crédité par le débit d'un compte de trésorerie ou du compte fournisseur concerné.

	OPH	SA	<i>Compte 4098 Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçus</i>
--	-----	----	--

Le compte 4098 est débité à la clôture de l'exercice par le crédit des comptes 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats », 619 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs » et 629 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs » du montant des avoirs acquis à l'organisme mais non encore reçus.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 4098 est crédité par le débit du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs » du montant des avoirs établis, les ajustements nécessaires étant enregistrés aux comptes concernés 672 « Charges sur exercices antérieurs » et 772 « Produits sur exercices antérieurs » avant la fin d'exercice.

Toutefois, les organismes ont la possibilité, à l'ouverture de l'exercice suivant, de contre-passer globalement les écritures de régularisation passées en fin d'exercice.

	OPH	SA	COMPTE 41 LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES
--	------------	-----------	---

Figurent à ces comptes les créances liées à la vente de biens et de services rattachés à l'exploitation de l'organisme.

Ils doivent être débités durant l'exercice de la totalité des créances nées ; celles-ci sont ventilées en fonction de la qualité des débiteurs ou du moyen de paiement.

Ils permettent en fin d'exercice de prendre en compte les produits non encore facturés, de chiffrer les créances douteuses, de connaître les locataires et acquéreurs créditeurs.

	OPH	SA	Compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 4111 Locataires</i>
--	-----	----	-------------------------------

Ce compte est débité notamment des sommes dues à quelque titre que ce soit par les locataires (à l'exception de celles correspondant aux dépôts de garantie), dès qu'elles sont individualisées. Il est ainsi débité par le crédit :

- Des comptes 703 « Récupérations de charges locatives » et 704 « Loyers » du montant des titres de recettes relatifs au quittancement du mois courant ;
- Du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des régularisations de charges locatives rattachées ;
- Du compte 7723 « Complément de récupération de charges locatives (sur exercices antérieurs) » pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées. Ce compte est soldé en fin d'exercice ;
- Du compte 708 « Produits des activités annexes ».

Le compte 4111 est crédité par le débit :

- Des comptes de trésorerie lors des règlements reçus de locataires ou de tiers payants ;

- Du compte 41911 « Locataires » pour le montant des avances versées au titre du loyer ou des charges locatives ;
- Du compte 4161 « Locataires douteux ou litigieux » du montant des créances considérées comme douteuses ou litigieuses ;
- Du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- Du compte 4195 « Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- Du compte 1651, des dépôts de garantie des locataires lors de l'emploi de ceux-ci pour couvrir des sommes non réglées ;
- Du compte 672 « Charges sur exercices antérieurs » pour les autres organismes, pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées ; ces comptes sont ensuite soldés en fin d'exercice.

En fin d'exercice, il convient de distinguer les loyers à terme échu de décembre :

- Pour les **sociétés HLM**, le compte 4111 « Locataires » est crédité par le débit du compte 4112 « Locataires – Créances appelées non exigibles » des quittances à terme échu de décembre non encore réglées » (voir le commentaire de ce compte).

- Pour les **offices publics de l'habitat**, cette information est mentionnée dans l'état de développement des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés.

		SA	<i>Compte 4112 Locataires – Créances appelées non exigibles</i>
--	--	----	---

Ce compte est à utiliser en fin d'exercice pour faire apparaître distinctement la fraction des sommes imputées au locataire qui ne constitue pas un retard d'encaissement en raison des dates d'exigibilité. Tel est le cas des échéances de loyers exigibles à terme échu au titre du dernier mois de l'exercice clos. Ces sommes sont extournées du compte 4111 à la date de clôture. Cette écriture est contre passée au début de l'exercice suivant.

	OPH	SA	<i>Compte 4113 Locataires (Location-accession)</i>
--	-----	----	--

Le compte 4113 est notamment débité du montant des produits de la location-accession par le crédit :

- Du compte 70471 « Loyers des logements en location-accession » ;
- Du compte 1654 « Redevances (location-accession) » ;
- Du compte 418 « Locataires produits non encore facturés »

Le compte 4113 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie lors des règlements reçus des locataires-accédants ;
- Du compte 41913 « Locataires (location-accession) » pour le montant des avances versées au titre des redevances ;
- Du compte 65425 « Emprunteurs et locataires – acquéreurs/attributaires » pour le montant des créances émises et admises en non-valeur au cours de ce même exercice.

	OPH	SA	<i>Compte 4116 Organismes payeurs d'allocation de logement</i>
--	-----	----	--

Ce compte est débité par le crédit du compte 7041 « Loyers des logements non conventionnés » et de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupération des charges locatives » pour la fraction ou la totalité du loyer ou des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur. Ce compte est crédité par le débit d'un compte de classe 5 à concurrence de la notification de l'allocation de logement au bailleur.

Il est à subdiviser en fonction du nombre de caisses versant l'allocation de logement.

	OPH	SA	<i>Compte 4117 Organismes payeurs d'APL</i>
--	-----	----	---

Ce compte est débité par le crédit de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupérations des charges locatives », du compte 7043 « Loyers des logements conventionnés » pour la fraction ou la totalité du loyer et des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur.

Le compte 4117 est crédité par le débit :

- Du compte 41917 « Organismes payeurs d'APL » lorsque le versement de l'APL a fait l'objet d'une avance à l'organisme d'HLM ;
- D'un compte de classe 5 à concurrence de la notification de l'APL au bailleur.

Si cette notification excède le montant du loyer et des charges locatives, la différence est portée au crédit du compte 41911 « Locataires » ou du compte 41913 « Locataires (location - accession) ».

Il est à subdiviser en fonction du nombre de caisses versant l'APL.

	OPH	SA	Compte 412 Créances sur acquéreurs
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 4121 Acquéreurs - Fraction non exigible</i>
--	-----	----	---

Ce compte est notamment débité du montant de la créance totale sur l'acquéreur par le crédit du compte 701 « Vente d'immeubles » lors de la signature du contrat de vente ou de construction.

Il est crédité par le débit du compte 4122 des fractions exigibles aux échéances prévues.

	OPH	SA	<i>Compte 4122 Acquéreurs - Fraction appelée</i>
--	-----	----	--

Ce compte est notamment débité par le crédit du compte 4121 « Acquéreurs - Fraction non exigible » dans les conditions précisées ci-dessus.

Le compte 4122 est crédité notamment par le débit :

- D'un compte de classe 5 lors du règlement par l'acquéreur de la fraction exigible ;
- Du compte 41912 « Acquéreurs » du montant des avances versées par l'acquéreur ;
- Du compte 4162 « Acquéreurs douteux ou litigieux » le cas échéant.

	OPH	SA	Compte 413 Clients – Effets à recevoir
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 414 Clients – Autres activités
--	------------	-----------	--

Ce compte est destiné à enregistrer les créances sur les clients nées au titre d'activités pour lesquelles il n'est pas prévu de compte client particulier.

	OPH	SA	Compte 415 Créances sur emprunteurs et locataires – acquéreurs/attributaires et organismes payeurs d'APL
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 4151 Emprunteurs</i>
--	-----	----	--------------------------------

Ce compte est en voie d'extinction et n'est plus utilisé que pour la gestion des prêts en cours. Il est notamment débité jusqu'à remboursement complet des prêts octroyés par le crédit :

- De la subdivision concernée du compte 278 « Prêts pour accession et amélioration » (remboursement du capital) ;
- Du compte 7062 « Rémunérations sur gestion de prêts » (frais de gestion) ;
- Du compte 4675 « Assurances » pour les autres organismes ;
- Du compte 7626 « Revenus des prêts » (intérêts). Il est crédité par le débit :
- D'un compte de classe 5 lors des règlements reçus des emprunteurs ;
- Du compte 4165 « Emprunteurs et locataires-acquéreurs douteux et litigieux » ;
- Du compte 654 « Perte sur créances irrécouvrables » pour le montant des créances admises en non-valeur.

	OPH	SA	<i>Compte 4152 Locataires acquéreurs / attributaires</i>
--	-----	----	--

Ce compte est en voie d'extinction.

Il est notamment débité du montant des créances exigibles sur les locataires-acquéreurs à quelque titre que ce soit par le crédit des comptes 278, des comptes de la classe 7 (comptes 703, 7062 et 762) et du compte 467 concerné.

		SA	<i>Compte 4155 Charges de copropriété</i>
--	--	----	---

Ce compte permet de suivre la récupération des charges des opérations groupées d'accession gérées par la société.

	OPH	SA	<i>Compte 4157 – Organismes payeurs d'APL</i>
--	-----	----	---

Même fonctionnement que le compte 4117.

	OPH	SA	Compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux
--	------------	-----------	--

Ce compte est débité par le crédit des comptes 411 « Locataires », 412 « Acquéreurs », 414 « Clients - Autres activités » et 415 « Créances sur emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL » dès que le recouvrement des créances apparaît, en totalité ou en partie, incertain (départ du locataire, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dette ancienne, ...).

La créance considérée douteuse est transférée au compte 416 « Locataires et acquéreurs douteux » pour son *montant total* (frais de poursuite et, éventuellement, TVA comprise).

Il est crédité :

- en cas de règlement par le débit d'un compte de trésorerie
- lorsqu'il n'y a plus de perspectives de récupération après utilisation de toutes les voies de recours, par le débit du compte 654 « Pertes sur créances irrécouvrables ».

	OPH	SA	<i>Compte 4161 Locataires douteux ou litigieux</i>
--	-----	----	--

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4161 est débité par la subdivision du compte 411 concerné.

Le compte 4161 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie pour les encaissements ;
- Du compte 65411 ou 65421 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- Du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- ~~Du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour le montant des titres relatifs aux loyers et charges locatives, émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par le locataire.~~

	OPH	SA	<i>Compte 4162 – Acquéreurs douteux ou litigieux</i>
--	-----	----	--

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4162 est débité par les comptes 412 « créances sur acquéreurs ».

Le compte 4162 est notamment crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie pour les encaissements ;
- Du compte 65412 ou 65422 « Pertes sur créances irrécouvrables - Acquéreurs » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur ;

	OPH	SA	<i>Compte 4165 – Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux</i>
--	-----	----	--

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4165 est débité par le crédit du compte 4151 « Emprunteurs ».

Entre autres, figurent obligatoirement à ce compte :

- La totalité de la créance échue des emprunteurs et locataires-acquéreurs dont le premier impayé est supérieur à un an ;
- La totalité de la créance des emprunteurs et locataires-acquéreurs faisant l'objet d'une provision totale ou partielle.

Dans les deux cas, la créance fait l'objet d'une provision dans les conditions exposées dans le commentaire du compte 4915 « Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires ».

Le compte 4165 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie pour les encaissements ;

- Du compte 65415 ou 65425 « Pertes sur créances irrécouvrables - Emprunteurs et locataires – acquéreurs-attributaires » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur.

	OPH	SA	Compte 418 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés
--	------------	-----------	---

Lorsque, à la clôture de l'exercice N, le montant des charges récupérables enregistrées dans les écritures de cet exercice est supérieur au montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement dans le cadre de la campagne en cours ou achevée et non régularisée, le compte 418 est débité du montant de cette différence par le crédit du compte 703 « Récupération des charges locatives ».

Cette écriture permet de neutraliser l'insuffisance de charges récupérées par rapport aux dépenses effectuées ; il convient de noter que les charges récupérables relatives à des logements vacants constituent une charge pour l'organisme. La balance charges récupérées/charges récupérables est en conséquence déficitaire en cas d'absence de locataires.

A l'ouverture de l'exercice suivant, le compte 418 est crédité globalement par le débit du compte 703.

Toutefois, les organismes ont la possibilité d'opter pour une autre méthode consistant à créditer le compte 418 par le débit des comptes individuels de locataires lors de la régularisation définitive des charges.

Avec cette seconde méthode, le compte 418 est crédité par le débit des comptes 4111 « Locataires » du montant des régularisations de charges locatives dans la limite du solde débiteur du compte 418.

Si cette régularisation, qui doit obligatoirement intervenir au cours de l'exercice N + 1, est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives du mois en cours, le compte 4111 « Locataires » sont débités par le crédit :

- du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des charges locatives à répartir entre les locataires ;
- des comptes 703 « Récupération de charges locatives » et 704 « Loyers » pour le montant des loyers et charges locatives ;

Nota bene : le décret N°82-955 du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables ne s'applique pas à l'activité de location-accession. Toutefois, les organismes peuvent avoir recours à ces comptes pour enregistrer des charges non encore transférées aux locataires-accédants.

	OPH	SA	Compte 419 - Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs
--	------------	-----------	---

Ces comptes figurent au passif du bilan. Ils sont subdivisés de façon à permettre des rapprochements avec les comptes débiteurs de même nature.

Ils sont crédités chaque fois que c'est nécessaire, mais il convient de s'attacher à les solder le plus tôt possible par imputation sur les échéances à venir ou par reversement ; ces comptes doivent être servis au moins une fois l'an lors de la présentation des bilans par virement du total des comptes de locataires et acquéreurs présentant un solde créditeur.

	OPH	SA	<i>Compte 41911 - Locataires</i>
--	------------	-----------	----------------------------------

Le compte 41911 est crédité d'une part, du montant des avances versées avant l'émission du quittancement par les locataires, et d'autre part, de la part de l'A.P.L. excédant le montant du loyer et des charges locatives.

Le compte 41911 est débité par le crédit des comptes 4111 « Locataires » lors de l'émission du quittancement.

	OPH	SA	<i>Compte 41912 - Acquéreurs</i>
--	-----	----	----------------------------------

Le compte 41912 est crédité du montant de l'apport personnel versé par l'acquéreur avant l'enregistrement de l'appel de fonds.

Le compte 41912 est débité par le crédit du compte 4122 « Acquéreurs - Fraction appelée » lors de l'appel de fonds.

	OPH	SA	<i>Compte 41913 – Locataires (location-accession)</i>
--	-----	----	---

Le compte 41913 est crédité d'une part, du montant des avances versées avant l'émission des échéances par les locataires-accédants, et d'autre part, de la part de l'A.P.L. excédant le montant de la redevance.

Le compte 41913 est débité par le crédit des comptes 4113 « Locataires (location-accession) lors de l'émission de l'échéance.

	OPH	SA	<i>Compte 41915 - Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires</i>
--	-----	----	--

Le compte 41915 est crédité du montant de l'avance versée par l'emprunteur ou le locataire-acquéreur.

Le compte 41915 est débité par le crédit des comptes 4151 « Emprunteurs » et 4152 « Locataires-acquéreurs/attributaires » lors des appels d'échéances.

	OPH	SA	<i>Compte 41917 - Organismes payeurs d'APL</i>
--	-----	----	--

Le compte 41917 est crédité par le débit du compte de trésorerie du montant des avances versées par les organismes payeurs d'APL au titre de la mise en place d'un programme de logements faisant l'objet d'une convention et, lorsque l'organisme payeur n'est pas en mesure d'effectuer le versement de l'APL au titre d'une échéance considérée (arrêté du 20 octobre 1980).

Le compte 41917 est débité par le crédit :

- D'un compte de trésorerie lorsque le montant de l'avance est supérieur au montant global de l'APL réellement dû par l'organisme, pour remboursement de ce dernier ;
- Du compte 4117 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les locataires ;
- Du compte 4157 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les emprunteurs et locataires-acquéreurs.

	OPH	SA	<i>Compte 4195 - Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges</i>
--	-----	----	--

Lorsque à la clôture de l'exercice N, le montant des acomptes sur charges locatives récupérables appelés auprès des locataires est supérieur au montant des charges locatives récupérables comptabilisées par l'organisme dans le cadre de la campagne en cours ou achevée et non régularisée, le compte 4195 est crédité globalement du montant de cette différence par le débit du compte 703 « Récupération des charges locatives ». Cette écriture permet de neutraliser l'incidence de l'excédent des acomptes par rapport aux charges récupérables comptabilisées. Il convient de noter que la balance des charges récupérées sur les charges récupérables est déficitaire en cas d'absence de locataires.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 4195 est débité par le crédit des comptes individuels lors de la régularisation définitive des comptes, après ajustement si nécessaire.

Les ajustements éventuels sont enregistrés aux comptes 6732 « Réduction de récupération des charges locatives (sur exercices antérieurs) » ou 7723 « Complément de récupération de charges locatives (sur exercices antérieurs) » avant la fin de l'exercice N + 1.

Si cette régularisation est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives d'un mois au cours de l'exercice N + 1, elle vient en déduction de la dette du locataire et est enregistrée au débit du compte 4195 par le crédit du compte :

- 4111 « Locataires » ;
- 4113 « Locataires (location-accession) » ;
- 4161 « Locataires douteux ou litigieux » ;
- 466 « Excédents de versement ».

	OPH	SA	COMPTE 42 - PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 421 - Personnel - Rémunérations dues
--	------------	-----------	--

Ce compte est crédité des rémunérations brutes dues au personnel par le débit des comptes 641 « Rémunérations du personnel » et 648 « Autres charges de personnel ».

Il est débité :

- Par le crédit du compte 427 « Personnel - Oppositions » du montant des oppositions notifiées à l'organisme à l'encontre des membres du personnel ;
- Par le crédit du compte de trésorerie du montant des règlements effectués, des avances et acomptes versés au personnel.

	OPH	SA	Compte 422 – Comité d'entreprise, d'établissement...
--	------------	-----------	---

Crédité par le débit des comptes 6472 « Comités d'entreprise et établissement », 6473 « Comité d'hygiène et de sécurité » et 6474 « Comité des œuvres sociales » et débité des règlements.

	OPH	SA	Compte 424 - Participation des salariés aux résultats
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 425 - Personnel – Avances et acomptes
--	------------	-----------	---

Ce compte enregistre les éventuels avances et acomptes sur salaire versés par l'organisme au profit du personnel.

Le compte 425 est débité par le crédit du compte de trésorerie du montant des avances et acomptes versés aux membres du personnel.

Il est ensuite crédité par le débit du compte 421 « Personnel - Rémunérations dues » pour le montant des dites sommes, ou par le compte de trésorerie lorsque l'avance est remboursée.

Il convient de noter que l'acompte rémunère un service rendu effectif (service fait).

Le versement d'un acompte donne lieu à l'émission d'un ordre de paiement au compte 425, accompagné d'un certificat de service fait et des pièces justificatives habituellement requises pour les rémunérations.

	OPH	SA	Compte 427 - Personnel - Oppositions
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité du montant des sommes faisant l'objet d'oppositions obtenues par des tiers à l'encontre des membres du personnel de l'organisme par le débit du compte 421.

Il est débité du montant des dites sommes, lors de leur versement aux tiers bénéficiaires de l'opposition, par le crédit du compte de trésorerie.

	OPH	SA	Compte 428 Personnel - Charges à payer et produits à recevoir
--	------------	-----------	--

Les subdivisions du compte 428 « Personnel - Charges à payer et produits à recevoir » permettent l'enregistrement à la fin de l'année des charges et produits afférents à l'exercice qui s'achève et qui n'ont pu être comptabilisés.

	OPH	SA	<i>Compte 4282 - Dettes provisionnées pour congés à payer</i>
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité en fin d'exercice par le débit du compte 6412 « Congés payés », du montant de l'indemnité hors charges sociales et fiscales.

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit du compte 6412.

	OPH	SA	COMPTE 43 SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 431 Sécurité sociale
--	------------	-----------	------------------------------------

Ce compte est crédité du montant des cotisations de Sécurité sociale par le débit du compte 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance » pour la cotisation patronale et par le débit du compte 421 « Personnel – Rémunérations dues » pour la cotisation des salariés.

Il est débité lors des versements.

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales du 2 février 1996.

	OPH	SA	Compte 437 Autres organismes sociaux
--	------------	-----------	---

Même fonctionnement que le compte 431.

	OPH	SA	Compte 438 - Organismes sociaux - Charges à payer et produits à recevoir
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 4382 - Charges sociales sur congés à payer</i>
--	------------	-----------	--

Crédité par le débit du compte 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance », des charges sociales afférentes aux congés à payer.

Débité par le crédit du compte 645 à l'ouverture de l'exercice suivant.

	OPH	SA	COMPTE 44 - ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES
--	------------	-----------	---

D'une manière générale, les opérations à inscrire au compte 44 sont celles qui sont réalisées avec l'État, les organismes européens (exemple : FEDER) et les collectivités publiques considérées en tant que puissance publique, à l'exception des achats et des ventes qui s'inscrivent au compte 40 « Fournisseurs et comptes rattachés » et 41 « Locataires, acquéreurs et comptes rattachés ».

	OPH	SA	Compte 441 État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir
--	------------	-----------	---

Dès que les subventions sont notifiées (décision, décision attributive de subvention, contrat ...), ce compte est débité du montant accordé, mais non encore perçu, qu'il s'agisse de subventions d'investissement (compte 13), d'exploitation (compte 74), ou exceptionnelle (notamment, les subventions d'équilibre - compte 7715, ou octroyées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain – compte 7788). Il est crédité lors de l'encaissement. Pour les OPH, ce compte est également débité du montant des subventions à caractère de dotation par le crédit des comptes 102 et 103.

	OPH	SA	Compte 442 – Contributions, impôts et taxes recouvrés pour le compte de l'Etat
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité du montant des impôts, taxes locatives et droits perçus auprès des tiers (dont les locataires) pour le compte de l'État.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de leur règlement.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 4421 – Prélèvements à la source (Impôt sur le revenu)</i>
--	------------	-----------	---

En ce qui concerne la mise en place du prélèvement à la source.

Ce compte sera crédité par le débit du compte 421 « Personnel - Rémunérations dues ». L'intégralité du salaire brut demeure créditée au compte 421 « Personnel - Rémunérations dues » par le débit des comptes de charges de personnel intéressées.

Si l'organisme est amené à collecter des retenues au titre du prélèvement à la source (IR) sur des revenus perçus par des tiers autres que son personnel, il est alors créé des sous-comptes au compte 4421 "Prélèvements à la source (impôt sur le revenu)".

	OH	SA	Compte 443 - Opérations particulières avec l'État et les collectivités publiques et les organismes internationaux
--	-----------	-----------	--

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 4432 - Bonifications sur emprunts</i>
--	------------	-----------	---

Ce compte n'est utilisé que pour les anciennes opérations d'accèsion à la propriété ayant été financées par des emprunts bonifiés.

	OPH	SA	Compte 444 - Impôts sur les bénéfices
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 445 - État - Taxes sur le chiffre d'affaires
--	------------	-----------	--

Ce compte retrace d'une part, le montant des taxes collectées sur le chiffre d'affaires pour le compte de l'Etat, et d'autre part, le montant des taxes sur le chiffre d'affaires à récupérer par l'organisme.

	OPH	SA	<i>Compte 4452 - TVA due intracommunautaire</i>
--	-----	----	---

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

	OPH	SA	<i>Compte 4456 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles</i>
--	-----	----	--

Ce compte se subdivise comme suit :

- *Compte 44562 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations*
- *Compte 44566 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services*

Ces deux comptes sont débités, à réception de la facture ou du mémoire, du montant de la TVA déductible par le crédit du compte fournisseur.

- *Compte 44567 - Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter*

Lors de l'établissement de la déclaration de TVA (CA3-SD), ce compte est débité par le crédit des comptes 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations » ou 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services » du montant de la TVA à reporter. Ce compte est utilisé lorsque le montant de la TVA déductible est supérieur au montant de la TVA collectée.

	OPH	SA	<i>Compte 44583 - Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé</i>
--	-----	----	--

Ce compte est utilisé quand l'organisme bénéficie d'un crédit de TVA et qu'il en demande le remboursement lorsque les conditions sont remplies. Il est débité par le crédit du compte 44567 lors de la demande de remboursement et est soldé par le crédit du compte de trésorerie lors de l'encaissement du remboursement.

	OPH	SA	<i>Compte 44585 - TVA à régulariser – Retenue de garantie</i>
--	-----	----	---

Il convient d'isoler le montant de la TVA relative à la retenue de garantie. La TVA ne devient déductible que lorsque le montant de la retenue de garantie est effectivement décaissé et versé au fournisseur.

Ce compte est débité du montant de la TVA afférente à la retenue de garantie par le crédit du compte 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations ou du compte 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services », selon la nature de la dépense prise en charge. Il est crédité lors du versement de la retenue de garantie au fournisseur par le débit du compte 44583

« Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé », si l'organisme bénéficie à la fin du trimestre d'un crédit de TVA, ou le débit du compte 44567 « Crédit de TVA à reporter ».

	OPH	SA	Compte 44586 - TVA sur factures non parvenues
--	-----	----	---

Ce compte est utilisé lors des opérations de fin d'exercice. Il est débité du montant de la TVA déductible sur les factures non encore parvenues à l'organisme.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44586 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est crédité par le débit du compte 44566 « 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.

	OPH	SA	Compte 44587 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir
--	-----	----	---

Ce compte peut être utilisé lorsque l'organisme facture des prestations assujetties à la TVA. En fin d'exercice, le compte est crédité du montant évalué de la TVA qui sera à collecter.

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

	OPH	SA	Compte 44588 - Autres taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente
--	-----	----	---

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *445881 Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours*

Lorsqu'en fin d'année, un immeuble soumis à la livraison à soi-même n'est pas achevé, l'organisme doit inscrire provisoirement à ce compte le montant de la TVA à taux réduit relatif aux dépenses hors taxes déjà comptabilisées à un compte d'immobilisations. Ce compte est crédité du montant estimé de TVA par le débit du compte d'immobilisation.

Il est obligatoirement soldé lors de la constatation de la livraison à soi-même par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

- *445888 Autres régularisations de taxes sur le chiffre d'affaires*

	OPH	SA	Compte 447 - Autres impôts, taxes et versements assimilés
--	-----	----	--

La cotisation versée à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en application de l'article L.342-21 du code de la construction et de l'habitation, et dont le prélèvement est effectué dans les conditions prévues aux articles L.452-5 et L.452-6 du code de la construction et de l'habitation (déclaration spontanée sur la plateforme dédiée) par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (qui en reverse le montant à l'ANCOLS), est comptabilisée au crédit du compte 447 « Autres impôts et taxes et assimilés » par le débit du compte 637.

	OPH	SA	Compte 448 - État, charges à payer et produits à recevoir
--	-----	----	--

Ce compte fonctionne selon les mêmes modalités que celles retenues pour les comptes 428 « Personnel – Charges à payer et produits à recevoir » et 438 « Organismes sociaux – Charges à payer et produits à recevoir ».

	OPH	SA	<i>Compte 4482 - Charges fiscales sur congés à payer</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte est crédité par le débit des comptes 631 « Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts) » et 633 « Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) » du montant des charges fiscales afférentes aux congés à payer.

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant, par le crédit des comptes 631 et 633.

	OPH	SA	<i>Compte 4486 - Autres charges à payer</i>
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité en fin d'exercice des sommes à imputer à l'exercice, mais non encore appelées (avis d'impôt non parvenus ...).

	OPH	SA	449 - Quotas d'émission à acquérir
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	COMPTE 45 – GROUPES, ASSOCIES ET OPERATIONS DE COOPERATION
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 451 – Groupe
--	------------	-----------	----------------------------

Le compte 451 enregistre à son débit le montant des fonds avancés directement ou indirectement de façon temporaire par l'organisme aux entités du groupe, et à son crédit le montant des fonds mis directement ou indirectement à disposition de l'organisme par les sociétés du groupe.

	OPH	SA	Compte 454 - Sociétés civiles immobilières ou Sociétés civiles coopératives de construction
--	------------	-----------	--

Ce compte est débité des avances ou des appels de fonds consenties à ces sociétés.

Il est crédité lors des remboursements.

Il est également crédité en cas de consolidation de l'avance par le débit du compte 2671 « Créances rattachées à des participations (groupe) » ou 2783 « Prêts aux Sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) ».

		SA	Compte 455 - Associés – Comptes courants
--	--	-----------	---

		SA	Compte 456 - Associés – Opérations sur le capital
--	--	-----------	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- 4562 – Capital souscrit et appelé, non versé
- 4563 – Associés – Versements reçus sur augmentation de capital

Ce compte est crédité par le débit d'un compte de trésorerie. Débité lors de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée générale des actionnaires, par le crédit des comptes 1013 « Capital souscrit – appel versé » ou 1014 « Capital – participation des employeurs à l'effort de construction ».

		SA	Compte 457 - Associés – Dividendes à payer
--	--	-----------	---

Ce compte est crédité par le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice », éventuellement du compte 11 « Report à nouveau » et d'un compte de réserves libres d'affectation.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie du montant des dividendes versés aux actionnaires. Le montant des dividendes versés aux actionnaires est fixé, dans les conditions prévues par les statuts, par l'assemblée générale ordinaire chargée d'affecter les résultats.

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

Le prélèvement sur les montants « SIEG » et « Hors SIEG » de ces comptes, est à chiffrer à proportion du poids du « SIEG » et du « Hors SIEG » dans les comptes de Résultat, de Report à nouveau et de Réserves libres d'affectation avant affectation du résultat de l'exercice.

	OPH	SA	Compte 458 - Membres – Opérations faites en commun et en GIE
--	------------	-----------	---

Ce compte sert de liaison entre l'organisme et le groupement.

Il enregistre des opérations réalisées par un organisme HLM avec les entités du groupe de logement social auquel il appartient (au sens de l'article L.423-1-1 code de la construction et de l'habitation) ou une structure de coopération (GIE, association de gestion, ...).

Le compte 458 est notamment débité par le crédit d'un compte de trésorerie pour les avances en compte courant faites à la structure de coopération.

En particulier, sont comptabilisées à ce compte les redevances ou cotisations mentionnées au dernier alinéa du L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Les groupes d'organismes de logement social peuvent facturer des redevances ou des cotisations aux associés ou membres du groupe en contrepartie des avantages procurés. »

Il est crédité :

- Par le débit du compte 6285 « Redevances », pour enregistrer le cas échéant les redevances ou les cotisations dues à une structure de coopération type GIE ou à une société de coordination,
- Par le débit d'un compte de trésorerie lors du remboursement des avances en compte courant.

Lorsque la convention constitutive du groupement prévoit la restitution des résultats de celui-ci à chacun de ses membres, la quote-part du résultat revenant à chacun d'entre eux est enregistrée dans leur comptabilité en créditant le compte 458 par le débit du compte 655 « Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun », s'il s'agit d'une perte, ou en débitant le compte 458 par le crédit du compte 755 « Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun » s'il s'agit d'un bénéfice.

	OPH	SA	COMPTE 46 - DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre toutes les créances et toutes les dettes non comprises dans les comptes précédents de la classe 4.

	OPH	SA	Compte 461 - Opérations pour le compte de tiers
--	------------	-----------	--

Ces comptes sont des comptes de liaison qui permettent de déterminer la balance de trésorerie des différentes opérations menées pour des tiers en qualité de mandataire. Il convient de tenir une comptabilité annexe par opération.

		SA	<i>Compte 4611 - Prestation de services (secteur diffus)</i>
--	--	----	--

Ce compte est crédité, dans le cadre des contrats de prestations de services (CPS en secteur diffus), des sommes versées par les clients.

Il est débité des règlements effectués par la société pour le compte de son client. Il est tenu un compte individuel par opération.

	OPH	SA	<i>Compte 4612 - Gestion d'immeubles appartenant à des tiers</i>
--	-----	----	--

Ce compte concerne notamment l'administration de biens, par l'organisme en tant que mandataire.

	OPH	SA	<i>Compte 4615 - Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers</i>
--	-----	----	--

Ce compte enregistre les opérations d'aménagement dans le cadre de concessions.

	OPH	SA	<i>Compte 4618 – Autres opérations pour le compte de tiers</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	Compte 462 - Créances sur cessions d'immobilisations
--	------------	-----------	---

Le compte 462 est débité, lors de la cession d'immobilisations, du prix de cession des éléments d'actif cédés, par le crédit du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif ». Lors de la cession ou en fin d'exercice, le compte d'immobilisations est crédité par le débit du compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés » pour le montant résiduel (valeur brute diminuée des amortissements).

Il est crédité lors du règlement.

	OPH	SA	Compte 464 - Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité par le débit du compte 50 « Valeurs mobilières de placement » (cf. commentaires du compte 50).

	OPH	SA	Compte 465 - Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre à son crédit le montant des créances relatives à la cession de valeurs mobilières de placement en contrepartie du compte 767 « Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement ». Le compte de trésorerie est débité en contrepartie (cf. commentaires du compte 50).

	OPH	SA	Compte 467 - Autres comptes débiteurs ou créditeurs
--	------------	-----------	--

Selon l'article 621-11 du plan comptable général :

« Les opérations traitées par l'entité pour le compte de tiers en qualité de mandataire sont comptabilisées dans un compte de tiers. Seule la rémunération de l'entité est comptabilisée dans le résultat. Les opérations traitées, pour le compte de tiers, au nom de l'entité, sont inscrites selon leur nature dans les charges et les produits de l'entité.

IR2 - Traitement dans les comptes des syndicats de copropriété des fonds des syndicats de copropriétaires (collège ANC mars 2017)

[...] En outre, à compter du 1er janvier 2017, la constitution d'un fonds de travaux est en principe obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de dix lots (article 14-2 de la loi précitée du 10 juillet 1965). Ce fonds est alimenté par des cotisations annuelles obligatoires dues par les copropriétaires qui doivent être versées sur un autre compte bancaire séparé, ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal. [...]

En conséquence, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriétaires sont comptabilisées dans un compte de tiers. S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais de celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans les comptes de tiers « Débiteurs et créditeurs divers » du syndic de copropriété tels que le compte « 4671 Débiteurs – Opérations de mandat » et « 4672 Crédeurs – Opérations de mandat ». »

Ce dispositif sera décliné dans les schémas d'écriture à venir.

	OPH	SA	Compte 4671 - Crédeurs divers
--	-----	----	-------------------------------

Ce compte est crédité des sommes dues par l'organisme à ses créanciers pour des opérations autres que celles pour lesquelles il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

Les subdivisions du compte 4671, fonctionnent selon les mêmes modalités que celles retenues pour le compte 401, « Fournisseurs ».

	OPH	SA	Compte 4672 - Débiteurs divers
--	-----	----	--------------------------------

Ce compte est débité du montant des sommes dues à l'organisme par le débiteur autres que ceux pour lesquels il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

	OPH	SA	Compte 4675 – Assurances
--	-----	----	--------------------------

Ce compte est crédité du montant des primes d'assurances liées aux prêts pour accession par le débit des comptes 4151 « Emprunteurs » et 4152 « Locataires acquéreurs / attributaires ».

Il est débité à l'échéance, des primes reversées aux assureurs.

Ce compte est subdivisé par emprunteur dans la comptabilité auxiliaire de gestion de prêts.

	OPH	SA	Compte 4678 - Gestion d'immeubles déléguée à un tiers
--	-----	----	---

Sont notamment enregistrées dans ce compte les opérations courantes avec les mandataires dans le cadre d'un mandat de gestion déléguée.

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

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

- *L'intégration des produits dans la comptabilité de l'organisme.*

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

Le compte 4678 est crédité :

- Par le débit du compte de disponibilité pour les sommes reversées par le mandataire lors de la reddition annuelle des comptes ;
- Par le débit des comptes de produits pour les éventuelles annulation-réduction des prises en charge de titres.

- *L'intégration des charges dans la comptabilité de l'organisme.*

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

	OPH	SA	Compte 468 - Divers - Charges à payer, produits à recevoir
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 4686 - Charges à payer</i>
--	-----	----	--------------------------------------

Ce compte est crédité de charges diverses à payer, lorsqu'il n'existe pas de comptes spécifiques pour les enregistrer, par le débit des comptes de charges intéressés (classe 6).

	OPH	SA	<i>Compte 4687 - Produits à recevoir</i>
--	-----	----	--

Ce compte est débité par le crédit des comptes de produits, du montant des produits acquis de façon certaine, mais non concrétisés par une pièce justificative en fin d'exercice. Ce compte ne sera utilisé que pour les produits à recevoir pour lesquels il n'existe pas de compte spécifique.

	OPH	SA	COMPTE 47 - COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE
--	------------	-----------	--

Les comptes 471 et 472 sont optionnels et ne sont utilisés que provisoirement pour les opérations qui ne peuvent être imputées de manière certaine à un moment déterminé. Ils ne doivent être utilisés qu'à titre exceptionnel et être soldés le plus tôt possible et au plus tard à la clôture de l'exercice. Ces comptes, toujours à l'exclusion des comptes 476 et 477, ne figurent pas au bilan de ces entités.

	OPH	SA	Compte 476 - Différences de conversion – Actif
--	------------	-----------	---

Lors de leur constatation, les créances et dettes en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en euros au cours du jour de l'opération.

Les créances restant à recouvrer et les dettes restant à payer en fin d'exercice font l'objet d'une évaluation au dernier taux de change en vigueur.

Les différences de conversion éventuelles, lorsqu'elles conduisent à une perte latente (diminution de créances ou augmentation de dettes), sont inscrites au compte 476.

Le compte 476 est ainsi débité des pertes latentes constatées par le crédit des comptes de créances ou des comptes de dettes.

Les écritures constatées à la clôture de l'exercice sont contre-passées au début de l'exercice suivant.

Les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risque au compte 1515 « provision pour pertes de change ». Lorsque l'opération en devises est assortie d'une opération parallèle destinée à couvrir les conséquences de la fluctuation du change (couverture de change), la provision n'est constituée qu'à concurrence du risque non couvert.

En fin d'exercice, les subdivisions du compte 476 sont principalement mouvementées comme suit :

- débit 47611 « Diminution des prêts » / crédit 27
- débit 47612 « Diminution d'autres créances » / crédit 417 ou 46772
- débit 47621 « Augmentation d'emprunts et dettes assimilées » / crédit 16
- débit 47622 « Augmentation d'autres dettes » / crédit 407 ou 46771.

Les pertes latentes compensées par des contrats de couverture de change sont isolées au compte 4768 « Différences compensées par couverture de change » (débit compte 4768 / crédit comptes 4761 ou 4762).

	OPH	SA	Compte 477 - Différences de conversion – Passif
--	------------	-----------	--

Lors de leur constatation, les créances et dettes en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en euros au cours du jour de l'opération.

Les créances restant à recouvrer et les dettes restant à payer en fin d'exercice font l'objet d'une évaluation au dernier taux en vigueur.

Les différences de conversion éventuelles, lorsqu'elles conduisent à un gain latent (augmentation de créances ou diminution de dettes), sont inscrites au compte 477.

Le compte 477 est ainsi crédité des gains latents constatés par le débit des comptes de créances ou de dettes.

Les écritures constatées à la clôture de l'exercice sont contre-passées au début de l'exercice suivant.

En fin d'exercice, les subdivisions du compte 477 sont principalement mouvementées comme suit :

- débit 27 / crédit 47711 « Augmentation des prêts »
- débit 417 ou 46772 / crédit 47712 « Augmentation d'autres créances »
- débit 16 / crédit 47721 « Diminution d'emprunts et dettes assimilées »
- débit 407 ou 46771 / crédit 47722 « Diminution d'autres dettes ».

Les gains latents issus d'une opération en devises compensée par une couverture de change sont isolés au compte 4778 « Différences compensées par couverture de change » (débit comptes 4771 ou 4772 / crédit compte 4778).

	OPH	SA	Compte 478 - Autres comptes transitoires
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	COMPTE 48 COMPTES DE REGULARISATION
--	------------	-----------	--

Les comptes de régularisation servent à répartir les charges et les produits dans le temps, de manière à rattacher à un exercice déterminé les seuls charges et produits le concernant effectivement.

Ils permettent d'enregistrer :

- les charges à répartir sur plusieurs exercices, prévues par une loi ou un décret ;
- les charges et les produits constatés d'avance.

	OPH	SA	Compte 481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices
--	------------	-----------	--

Les charges à répartir sur plusieurs exercices comprennent les intérêts compensateurs, les frais d'émission des emprunts obligataires.

	OPH	SA	<i>Compte 4813 - Charges différées - Intérêts compensateurs</i>
--	-----	----	---

Il s'agit des intérêts compensateurs comptabilisés à ce compte en application de l'article 38 de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994 codifié à l'article L. 431-1-1 du code de la construction et de l'habitation. En vertu de cette mesure législative, les organismes peuvent maintenir les intérêts compensateurs à ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements des emprunts concernés.

	OPH	SA	<i>Compte 4816 - Frais d'émission des emprunts</i>
--	-----	----	--

Ce compte concerne essentiellement les frais d'émission des emprunts obligataires ainsi que les frais de garantie de la CGLLS (art. 131-2 du règlement ANC 2015-04).

Lors d'émission d'emprunt, les frais de publicité et diverses commissions dus aux organismes bancaires constituent des charges d'exploitation comptabilisées au compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

Ces frais peuvent être :

- soit maintenus en charges d'exploitation pour la totalité dans l'exercice où ils sont exposés ;
- soit répartis sur la durée de l'emprunt ;

La méthode comptable retenue s'applique de manière permanente à tous les emprunts. Dans cette seconde hypothèse, le compte 4816 est débité en fin d'exercice du montant de ces frais par le crédit du compte 7916 « Frais d'émission des emprunts ».

En fin d'exercice (exercice de transfert inclus), le compte 4816 est crédité par le débit du compte 68126 « Frais d'émission des emprunts » pour la quote-part des charges incombant à cet exercice.

	OPH	SA	Compte 486 - Charges constatées d'avance
--	------------	-----------	---

Le compte 486 « Charges constatées d'avance » enregistre les charges qui correspondent à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

Ce compte est débité en fin d'exercice, par le crédit des comptes de charges intéressés ou, à réception des factures, directement de la quote-part des charges se rapportant à un exercice ultérieur. Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit de ces mêmes comptes.

	OPH	SA	<i>Compte 4861 - Charges constatées d'avance au titre de l'exploitation</i>
--	-----	----	---

Ce compte est débité à la fin de l'exercice N, du montant des charges d'exploitation qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le crédit des comptes de la classe 6 qui ont supporté la charge.

Il est crédité au cours de l'exercice N+1 par le débit des comptes de charges appropriés ou globalement en début d'exercice par contre-passation d'écritures.

	OPH	SA	<i>Compte 4868 - Autres charges constatées d'avance</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	Compte 487 - Produits constatés d'avance
--	------------	-----------	---

Le compte 487 « Produits constatés d'avance » enregistre les produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations ou les fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies.

Ce compte est crédité en fin d'exercice, par le débit des comptes de produits intéressés. Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant, par le crédit de ces mêmes comptes.

	OPH	SA	<i>Compte 4871 - Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation</i>
--	-----	----	---

Ce compte est crédité à la fin de l'exercice N du montant des produits d'exploitation, autres que ceux afférents aux charges locatives qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le débit des comptes de la classe 7 auxquels les produits ont été comptabilisés.

Le compte 4871 est débité au cours de l'exercice N+1 par le crédit du compte de produits approprié ou globalement en début d'exercice.

	OPH	SA	<i>Compte 4872 - Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours</i>
--	-----	----	--

Ce compte est destiné à effectuer le transfert du produit des ventes des logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles ». Le compte 4872 est ainsi crédité, à la fin de l'exercice, du montant des ventes de logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles ».

Il est débité à l'achèvement lors de la livraison de l'immeuble à l'acquéreur par le crédit du compte 701 concerné.

De plus, pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre à son débit au prix de vente, la sortie correspondante à l'avancement de la construction par le crédit du compte 7012 « Opérations groupées – constructions neuves ».

	OPH	SA	<i>Compte 4873 - Rémunération des frais de gestion PAP</i>
--	-----	----	--

Ce compte permet d'étaler la rémunération de la gestion des prêts P.A.P. sur leur durée. En effet, ces prêts courent sur 15, 18 ou 20 ans alors qu'une rémunération n'est allouée que pendant 10 ans.

Le compte 7062 est débité à la clôture des premiers exercices d'une somme calculée en fonction de la durée de l'emprunt. Ensuite le compte 4873 est débité au cours des 5, 8 ou 10 exercices suivants par le crédit du compte 7062.

	OPH	SA	Compte 488 - Compte de répartition périodique des charges et des produits
--	------------	-----------	--

Ce compte n'est utilisé que dans le cas du recours au système de « l'abonnement ». Il est nécessairement soldé en fin d'exercice.

	OPH	SA	COMPTE 49 DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS
--	------------	-----------	--

Les dépréciations des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés, ne doivent pas être confondues avec les montants portés aux comptes de locataires et acquéreurs douteux ou litigieux.

En effet, le montant de la dépréciation pour certaines créances locataires est fixé par l'article R. 423-1-5 du CCH qui dispose : « Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »

Les dépréciations statistiques des créances locataires peuvent porter sur des créances inscrites en compte 411 ou en compte 416.

Par ailleurs, la dépréciation de comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés concerne la créance et accessoires susceptibles de devenir à la charge définitive de l'organisme (est donc exclue de la base de dépréciation la TVA).

Les subdivisions de ce compte sont créditées, en fin d'exercice, par le débit :

- du compte 6817 « Dotations pour dépréciations des actifs circulants » ;
- ou du compte 6876 « Dotations aux dépréciations exceptionnelles ».

Lorsque la dépréciation est devenue, en tout ou partie, sans objet, par exemple lorsque la créance pour laquelle a été constituée une dépréciation se révèle irrécouvrable et est admise en non-valeur, ces comptes sont débités par le crédit :

- du compte 7817 « Reprises sur dépréciations des actifs circulants » ;
- ou du compte 7876 « Reprises sur dépréciations exceptionnelles ».

	OPH	SA	Compte 491 Dépréciation des comptes de locataires, acquéreurs et comptes rattachés
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 4911 Locataires</i>
--	-----	----	-------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 49111 Locataires – hors location-accession</i>
--	-----	----	--

A la clôture, l'organisme doit apprécier s'il existe des indices de perte de valeur des créances. Dans ce cas, un test de dépréciation est effectué. Lorsque la valeur actuelle de la créance est inférieure à la valeur comptable, la valeur comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation (règlement ANC n° 2015-04, note de présentation).

Conformément à l'article R 423-1-5 du CCH, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an, font l'objet de dépréciations pour créances douteuses pour la totalité de leur montant.

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (exemple : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

Le calcul de ces dépréciations doit s'effectuer sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre de l'année au titre de laquelle les comptes sont établis (quittancement de décembre inclus), et en fonction de l'ancienneté de ces créances.

	OPH	SA	<i>Compte 49113 Locataires – (location-accession)</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 4912 Acquéreurs</i>
--	-----	----	-------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 4914 Clients autres activités</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 4915 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires</i>
--	-----	----	---

Le montant de la dépréciation à constituer au titre des créances douteuses est à évaluer au cas par cas par l'organisme en comparant le total des créances, échues et non échues, avec la valeur estimée de réalisation du gage. Lorsque le montant de la dépréciation à constituer est supérieur au montant figurant au compte 4165 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires, le compte 4915 est servi à hauteur du solde du compte 4165 et le compte 2978 « Dépréciation des prêts et créances pour accession et amélioration » pour le surplus.

	OPH	SA	Compte 495 – Dépréciation des comptes du groupe et des associés
--	------------	-----------	--

Le compte 495 est à subdiviser comme le compte 45.

	OPH	SA	Compte 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers
--	------------	-----------	--

Les dépréciations figurant aux comptes 495 et 496 sont déterminées avec la plus grande prudence en fonction du risque présenté par les créances concernées.

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

	OPH	SA	COMPTE 50 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT
--	------------	-----------	--

Les organismes HLM ne peuvent acquérir que certains titres ou valeurs mobilières émis ou garantis par les Etats membres de l'Union Européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen (Cf. article L 421-18 du code de la construction et de l'habitation pour les **OPH** et R 423-75 du même code pour les **sociétés d'HLM**).

Ce compte est débité des valeurs correspondant à un placement de trésorerie à court ou moyen terme se caractérisant par la possibilité d'une mobilisation rapide en cas de besoin. Par opposition, la souscription de titres constituant un placement à long terme, à l'aide d'excédents de trésorerie importants et durables destinés à assurer un appoint permanent de produits financiers, est comptabilisée aux comptes 271 et 272.

Il est crédité lors de la revente des valeurs mobilières de placement.

Les opérations d'acquisition et de revente des valeurs mobilières de placement donnent lieu à l'enregistrement des écritures suivantes :

1°) Achat de valeurs mobilières de placement :

- Débit 50 « Valeurs mobilières de placement »
- Crédit 464 « Dettes sur acquisitions de valeurs mobilières de placement » puis,
- Débit 464 « Dettes sur acquisitions de valeurs mobilières de placement »
- Crédit 5 « Comptes financiers »

2°) Revente de valeurs mobilières de placement :

- Débit 5 « Comptes financiers »
- Crédit 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement »

3°) Constatation d'un profit ou d'une perte : - Si la vente génère une plus-value (profit) :

- Débit 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement »
- Crédit 50x « Valeurs mobilières de placement »
- Crédit 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement »

- Si la vente génère une moins-value (perte) :

- Débit 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement »
- Débit 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement »
- Crédit 50x « Valeurs mobilières de placement »

Le passage par les comptes 46 est laissé à l'appréciation de l'organisme.

	OPH	SA	Compte 506 – Obligations
--	------------	-----------	---------------------------------

Ce compte est débité du prix de souscription ou d'acquisition des titres conférant un droit de créance.

	OPH	SA	Compte 507 Bons du Trésor
--	------------	-----------	----------------------------------

Le compte 507 est débité du prix de souscription ou d'acquisition des bons par le crédit du compte de trésorerie pour le montant des capitaux versés. En cas d'intérêts précomptés, ce compte sera également débité par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement » du montant de ces intérêts. Si une fraction de ces intérêts concerne des exercices ultérieurs, le compte 4871 « Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation » sera crédité à due concurrence.

	OPH	SA	Compte 508 Autres valeurs mobilières de placement et autres créances assimilées
--	------------	-----------	--

Au compte 508 figurent notamment les titres d'emprunts émis ou garantis par l'Etat, et les parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières et de fonds d'investissement alternatifs autorisés.

	OPH	SA	<i>Compte 5081 Autres valeurs mobilières et créances assimilées</i>
--	-----	----	---

Le compte 5081 enregistre les titres ainsi que les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières, autorisés par la réglementation, non imputables à une subdivision du compte 26 ou du compte 27.

	OPH	SA	<i>Compte 5088 Intérêts courus sur valeurs mobilières de placement</i>
--	-----	----	--

Ce compte enregistre en débit les intérêts courus sur les valeurs mobilières de placement en portefeuille en fin d'année en contrepartie d'un titre au compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant au compte 764 selon la procédure de contre-passation.

Les intérêts courus sont déterminés à partir des rendements constatés sur l'exercice pour les valeurs en portefeuille compte tenu de la durée de détention.

	OPH	SA	COMPTE 51 BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 511 Valeurs à l'encaissement
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 5115 - Cartes bancaires à l'encaissement</i>
--	-----	----	--

	OPH	SA	<i>Compte 5117 - Valeurs impayées</i>
--	-----	----	---------------------------------------

Le compte 5117 est destiné à suivre la régularisation des chèques, cartes bancaires, TIP SEPA et autres valeurs impayés qui doit intervenir dans les meilleurs délais.

Il est débité par le crédit du compte de trésorerie du montant des incidents de paiement.

Ils sont crédités par le débit du compte de trésorerie lors de la régularisation ou du compte de tiers concerné en l'absence de régularisation.

La tenue de ce compte est optionnelle pour les organismes.

	OPH	SA	Compte 512 - Comptes courants – autres que le Trésor
--	------------	-----------	---

Le compte 512 enregistre notamment les opérations sur les comptes courants ouverts auprès de la Banque des Territoires et des établissements de crédit.

	OPH		Compte 515 - Compte au Trésor
--	------------	--	--------------------------------------

	OPH	SA	Compte 516 - Comptes de placements court terme
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 5161 – Comptes à terme</i>
--	-----	----	--------------------------------------

Ce compte enregistre les sommes placées sur des comptes à terme.

Ce compte peut être subdivisé par compte à terme ou par établissement prêteur (Trésor public, CDC ou Banque de France). Les intérêts perçus sur le compte à terme sont enregistrés au compte 7631.

	OPH	SA	<i>Compte 5162 - Comptes sur Livret A</i>
--	-----	----	---

Ce compte enregistre les dépôts des organismes sur un livret A.

	OPH	SA	<i>Compte 5163 – Comptes sur autres livrets</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	Compte 518 - Intérêts courus
--	------------	-----------	-------------------------------------

Ce compte doit être subdivisé pour enregistrer distinctement les intérêts courus à recevoir et les intérêts courus à payer.

	OPH	SA	<i>Compte 5181- Intérêts courus à payer</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 5188- Intérêts courus à recevoir</i>
--	-----	----	--

Ce compte est débité des intérêts courus sur les comptes de dépôt dont l'organisme est titulaire.

	OPH	SA	Compte 519- Concours bancaires courants et crédits de trésorerie
--	------------	-----------	---

L'ouverture d'une ligne de crédit qui ne peut s'analyser comme un recours à l'emprunt, a pour seul objectif de faire face à un besoin ponctuel et éventuel de disponibilités. Cette facilité de crédit permet de faire face à un décalage entre un encaissement et un décaissement et ne constitue pas un outil destiné à surmonter des difficultés structurelles de trésorerie.

Lors de l'encaissement des fonds le compte 519 est crédité par le débit du compte de trésorerie.

En fin d'exercice, les intérêts courus non échus sont portés au débit du compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et au crédit du compte 519 « Crédits de trésorerie ».

Le compte 519 est débité lors du remboursement de ces fonds par le crédit du compte 51, les charges étant ventilées entre le compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et le cas échéant, le compte 627 « Services bancaires et assimilés » pour les commissions.

Ce compte se subdivise comme suit pour les **OPH** :

- *Compte 5193 Lignes de crédit de trésorerie*
- *Compte 5195 Autres*
- *Compte 5198 Intérêts courus*

Le compte 5198 « Intérêts courus » retrace les intérêts courus à payer sur les concours bancaires courants et les crédits de trésorerie souscrits par l'organisme.

Ce compte est crédité en fin d'exercice du montant des intérêts courus non échus rattachés à l'exercice par le débit du compte 6615 « intérêts de comptes courants et des dépôts créditeurs ».

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit du compte 6615.

	OPH	SA	COMPTE 53 – CAISSE
--	------------	-----------	---------------------------

Le compte 53 « Caisse » doit toujours présenter un solde débiteur ou nul.

Toutes les opérations doivent être justifiées et enregistrées dans le détail et par ordre chronologique.

	OPH	SA	COMPTE 54- RÉGIES D'AVANCES ET ACCRÉDITIFS
--	------------	-----------	---

Le compte 54 enregistre les écritures relatives aux fonds gérés par les régisseurs d'avances. Il est débité du montant des fonds remis et crédité des dépenses effectuées et du montant des versements de fonds.

	OPH	SA	COMPTE 58 - VIREMENTS INTERNES
--	------------	-----------	---------------------------------------

Les comptes 58 « Virements internes » sont utilisés pour permettre la comptabilisation de certaines opérations dans le cas d'emploi du système centralisateur, notamment pour le virement d'un compte de trésorerie à un autre compte de trésorerie.

Ces comptes doivent toujours être soldés à la clôture de l'exercice.

	OPH	SA	COMPTE 59 – DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 590 – Dépréciation des valeurs mobilières de placement
--	------------	-----------	--

Le compte 590 « Dépréciation des valeurs mobilières de placement » est utilisé à la clôture de l'exercice pour enregistrer les moins-values latentes résultant de la différence entre le coût d'acquisition et la valeur vénale des titres. Pour le calcul de la dépréciation, les moins-values latentes ne peuvent faire l'objet de compensation avec les plus-values latentes.

Le compte 590 est crédité du montant des dépréciations financières des valeurs mobilières de placement, autres que les bons du Trésor, par le débit du compte 6866 « Dotations pour dépréciations des éléments financiers ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 7866 « Reprises sur dépréciations des éléments financiers », lorsque la dépréciation s'avère en tout ou partie sans objet. Tel est le cas notamment lorsque les valeurs mobilières de placement qui se sont dépréciées font l'objet d'une cession.

CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES

La classe 6 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les charges par nature, y compris celles concernant les exercices antérieurs, qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 60 à 65) ;
- à la gestion financière (compte 66) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 67).

Figure également dans les comptes de charges, le compte 68 « Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions », qui comporte des subdivisions distinguant les charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles.

Les comptes de la classe 6 ne doivent pas enregistrer les montants affectés à des investissements qui sont à inscrire directement dans les comptes d'immobilisations.

Les comptes de la classe 6 sont débités du montant des charges de l'exercice consécutives à l'acquisition ou à la production des stocks, de celles relatives à l'exploitation du patrimoine ou à d'autres activités, prestations de services et services annexes. Ils enregistrent également les charges des exercices antérieurs, qui sont rattachées aux comptes par nature, et les charges exceptionnelles constatées durant l'exercice.

Il convient de porter en classe 6, au cours de l'exercice, la totalité des charges afférant grâce à l'utilisation des comptes rattachés et des comptes de régularisation.

Les charges d'exploitation engagées et pour lesquelles le service a été rendu au titre de l'exercice qui se termine doivent être comptabilisées sur cet exercice. Lorsque les factures correspondantes ne sont pas parvenues à la fin de l'exercice, il convient d'utiliser le compte 408 « Fournisseurs, factures non parvenues » (voir le commentaire de ce compte).

Les crédits aux comptes de la classe 6 ne peuvent résulter que de réductions des charges (exemple : rabais, ristournes, remises obtenues), et en aucun cas de produits compensant une charge déterminée.

S'agissant des charges locatives, leur ventilation entre charges récupérables et non récupérables doit être faite au moment de l'enregistrement dans les comptes concernés. A cet effet, des subdivisions seront créées dans les comptes concernés. Le chiffre 1 sera utilisé pour les charges incombant à l'organisme et le chiffre 2 pour les charges remboursables par les locataires.

Toutes corrections demeurent possibles (par virement d'un sous-compte à l'autre) avant l'arrêté des comptes, notamment dans l'hypothèse où l'organisme ne serait pas en mesure de déterminer le caractère récupérable ou non au moment de l'enregistrement de la facture.

Pour la présentation du compte de résultat, la totalité des charges récupérables, y compris celles afférentes aux logements vacants, est inscrite dans la colonne « Charges récupérables ».

	OPH	SA	COMPTE 60 – ACHATS (sauf 603)
--	------------	-----------	--------------------------------------

Les achats sont comptabilisés au prix facturé, déduction faite des rabais, remises et ristournes déduits du montant des factures et enregistrés au compte 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats ».

En revanche, les escomptes de règlement sont comptabilisés au crédit du compte 765 « Escomptes obtenus ».

Les achats sont enregistrés pour leur montant toutes taxes comprises (TTC) net, s'il y a lieu, du montant de la TVA récupérable.

	OPH	SA	Compte 601 – Achats de terrains
--	------------	-----------	--

Ce compte est débité uniquement du prix d'acquisition et des frais d'acquisition des terrains achetés pour être mis en stock. Ces terrains sont destinés soit à être aménagés, soit à être utilisés (immédiatement ou ultérieurement) pour supporter des opérations d'accession.

Il n'est pas utilisé lorsque le terrain est destiné à une opération locative réalisée immédiatement ou envisagée ultérieurement (réserves foncières inscrites en immobilisation).

L'enregistrement en stock du terrain acquis est constaté par le débit du compte 31 ou 33 et par le crédit du compte 4021 « Fournisseurs de stocks immobiliers ».

Parallèlement, le compte 601 est débité par le crédit du compte 6031 soit à chaque opération, soit globalement en fin d'exercice.

	OPH	SA	Compte 602 Achats stockés – Autres approvisionnements
--	------------	-----------	--

Ce compte est débité du montant de tous les achats effectués pendant l'exercice concernant des matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks.

Lorsque, en fin d'exercice, la facture n'est pas parvenue, le compte 602 est débité par le crédit du compte 4081 « Fournisseurs d'exploitation - Factures non parvenues ».

	OPH	SA	Compte 603 Variation des stocks
--	------------	-----------	--

Le compte 603 enregistre toutes les augmentations et toutes les diminutions relatives aux stocks de terrains, d'approvisionnements, et d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.

Les soldes concrétisent la différence existante entre la valeur des stocks à la clôture de l'exercice (stock final ou de sortie) et la valeur desdits stocks à la clôture de l'exercice précédent (stock initial ou d'entrée).

	OPH	SA	<i>Compte 6031 Variation des stocks de terrains</i>
--	------------	-----------	---

Le compte est :

- Crédit de la valeur des terrains acquis par le débit du compte 601 « Achat de terrains », lors de l'acquisition ou globalement en fin d'exercice ;
- Crédit par le débit du compte 31 en cas de transfert en stock d'un terrain inscrit en immobilisation (pour les organismes en comptabilité de commerce, uniquement en cas de transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition) ;
- Débité par le crédit du compte 31 « Terrains à aménager », lors de l'affectation d'un terrain à une opération, lors de la revente d'un terrain, ou lors du transfert d'un terrain en immobilisations.

	OPH	SA	<i>Compte 6032 - Variation des stocks des approvisionnements</i>
--	------------	-----------	--

Voir les commentaires des comptes 32 « Approvisionnements ».

	OPH	SA	<i>Compte 6037 Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat</i>
--	-----	----	--

Ce compte est crédité par le débit du compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » lors de la résolution de vente ou de l'adjudication, et débité par le crédit du compte 37 lors de la revente.

	OPH	SA	Compte 604 - Achats d'études et prestations de services – Travaux et honoraires
--	-----	----	--

Le compte 604 est débité du montant des facturations relatives à l'exercice, dans le cadre du cycle de production de stocks immobiliers par le crédit des comptes 402 « Fournisseurs de stocks immobiliers ». Ces achats sont comptabilisés ensuite en compte de stocks à chaque opération, ou globalement en fin d'exercice, par le crédit du compte 7133.

Le compte 604 est ventilé de la manière suivante :

- *Compte 6041 Travaux*
- *Compte 6042 Honoraires*

	OPH	SA	Compte 605 Achats de matériel, équipements et travaux
--	-----	----	--

	OPH	SA	Compte 606 - Achats non stockés de matières et fournitures
--	-----	----	---

Ce compte est utilisé pour tous les produits non stockables, ou non stockés parce que d'importance limitée.

	OPH	SA	<i>Compte 6061 Fournitures non stockables</i>
--	-----	----	---

À ce compte sont enregistrées des fournitures facturées à l'organisme, qui sont en général récupérables. Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 60611 Électricité*

La fourniture d'électricité dont celle afférente au chauffage et aux ascenseurs est comptabilisée à ce poste.

- *Compte 60612 Eau*
- *Compte 60613 Gaz*
- *Compte 60614 Chaleur*
- *Compte 60615 Carburants et lubrifiants*
- *Compte 60616 Combustibles*

	OPH	SA	<i>Compte 6063 Fournitures d'entretien et de petit équipement</i>
--	-----	----	---

Ce compte enregistre les fournitures d'entretien et de petit équipement, qui ne constituent ni une immobilisation, ni un stock (cf. commentaire du compte 215).

	OPH	SA	Compte 607 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
--	-----	----	--

Le compte 607 est débité par le crédit du compte Fournisseurs de stocks immobiliers (ou client si résolution ou adjudication) lors de l'entrée en stock d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, ou mise en jeu de la garantie de rachat pour le montant inscrit par ailleurs au compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » (Cf. commentaire de ce compte).

	OPH	SA	Compte 608 Frais annexes de construction
--	------------	-----------	---

Le compte 608 est utilisé pour enregistrer les frais annexes entraînés par la production des stocks immobiliers et comptabilisés également dans les comptes 3314, 3324, 3334 et 3344 « Frais annexes » (cf. commentaire général des comptes de la classe 3).

Il fonctionne dans les mêmes conditions que le compte 604 « Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires ».

	OPH	SA	Compte 609 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats
--	------------	-----------	--

Ce compte créditeur retrace les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

Afin de suivre distinctement les montants obtenus en fonction de la nature de la dépense initiale, ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *Compte 6092 Achats stockés*
- *Compte 6094 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats d'études et de prestations de services*
- *Compte 6095 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achat de matériel, équipements et travaux*
- *Compte 6096 Achats non stockés*
- *Compte 6098 Rabais, remises et ristournes non affectés*

	OPH	SA	COMPTE 61/62 AUTRES CHARGES EXTERNES
--	------------	-----------	---

Ces comptes enregistrent les charges externes consommées par l'organisme autres que les achats et les dépenses de production de stocks.

	OPH	SA	COMPTE 61 SERVICES EXTERIEURS
--	------------	-----------	--------------------------------------

	OPH	SA	Compte 611 Sous-traitance générale
--	------------	-----------	---

Sont inscrites à ce compte les charges d'exploitation relatives aux immeubles de rapport et indispensables dans le cadre d'une location. Y figurent notamment les contrats d'entretien et de gardiennage.

Les sous-comptes regroupent la totalité des charges de même nature, facturées par des entreprises ou prestataires de services externes à l'organisme.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6111 Hygiène et sécurité</i>
--	------------	-----------	--

Le compte 6111 est débité de toutes les charges relatives à l'enlèvement des ordures, au ramonage, aux vidanges, à la dératisation, à la surveillance de nuit, à la vérification des extincteurs, etc.

	OPH	SA	<i>Compte 6112 Espaces verts</i>
--	-----	----	----------------------------------

Sont imputés à ce compte tous les travaux confiés à des entreprises, y compris l'entretien d'espaces libres divers.

	OPH	SA	<i>Compte 6113 Chauffage</i>
--	-----	----	------------------------------

Figurent au compte 6113 toutes les charges de chauffage (P1 et P2) dont l'exploitation est confiée à une entreprise. Lorsque l'organisme gère le chauffage en régie, les factures de petit matériel de remplacement et de réparations sont comptabilisées à ce compte.

	OPH	SA	<i>Compte 6114 Nettoyage</i>
--	-----	----	------------------------------

Les charges afférentes aux travaux de nettoyage relatifs aux parties communes et confiés à des entreprises sont suivies à ce compte.

	OPH	SA	<i>Compte 6115 Frais de gestion d'immeubles</i>
--	-----	----	---

Voir le commentaire du compte 614.

	OPH	SA	<i>Compte 6116 Ascenseurs</i>
--	-----	----	-------------------------------

Le compte 6116 enregistre les charges d'exploitation afférentes aux ascenseurs, y compris le prêt de matériel de remplacement. Les travaux de gros entretien et de réparation sont comptabilisés au compte 6152.

	OPH	SA	Compte 612 Redevances de crédit-bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation et autres
--	------------	-----------	---

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6122 Crédit-bail mobilier*
- *Compte 6125 Crédit-bail immobilier*

Il s'agit de la location de biens en exécution de contrats de crédit-bail. Le crédit-bail, moyen de financement des immobilisations, donne à l'utilisateur du bien :

- d'une part, un droit de jouissance ;
- d'autre part, la possibilité d'acquérir le bien concerné soit en fin de contrat, soit au terme de périodes fixées à l'avance, moyennant le paiement du prix convenu.

Les sommes dues par l'utilisateur pendant la période de location au titre des redevances ou loyers constituent des charges d'exploitation et doivent être enregistrées au débit du compte 612.

Il n'y a pas lieu de distinguer au sein de la redevance, la part « amortissement » et la part « frais financiers ». L'annexe prévue par le plan comptable général donne, si les montants en cause sont significatifs, une information détaillée sur :

- le coût d'entrée des immobilisations objet du contrat ;
- les dotations aux amortissements de l'exercice et cumulées incluses dans le montant de la redevance ;
- la ventilation des échéances (jusqu'à un an, de un à cinq ans, plus de cinq ans) ;

- le prix d'achat résiduel.

- *Compte 6127 Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres*

Ce compte est débité du montant des redevances ou loyers, y compris ceux versés dans le cadre d'opérations d'usufruit locatif social (Voir les commentaires du compte 208).

	OPH	SA	Compte 613 Locations
--	------------	-----------	-----------------------------

Sont inscrits à ce compte, les loyers afférents aux immeubles et au matériel loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...).

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6132 Locations immobilières*
- *Compte 6135 Locations mobilières*

	OPH	SA	Compte 614 Charges locatives et de copropriété
--	------------	-----------	---

Les charges, autres que les loyers comptabilisés en 613, facturées par des tiers relatives aux immeubles loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...) sont comptabilisées à ce compte.

En outre, lorsque la gestion d'immeubles locatifs en copropriété est confiée à un syndic, le compte 614 pourra être utilisé si le montant des charges de copropriété n'a pas de caractère significatif justifiant leur ventilation dans les autres comptes par nature. Dans le cas contraire, les charges de copropriété sont ventilées par nature de la manière suivante :

- Salaires et charges sociales (pour gardiennage, nettoyage, etc....) au compte 6115 ;
- Autres charges (eau, électricité, chauffage, ...) aux comptes par nature dont elles relèvent.

Dans tous les cas, les honoraires du syndic sont inscrits au compte 6223 « Honoraires de syndic ».

	OPH	SA	Compte 615 Entretien et réparations
--	------------	-----------	--

Cette rubrique concerne les travaux (autres que ceux inscrits en compte 611) sur des biens immobilisés, qui, sans que la valeur à l'actif de ces derniers ne soit augmentée, ont pour objet de les conserver dans de bonnes conditions d'utilisation ou sont destinés à les remettre en bon état d'utilisation.

Pour indication des travaux concernés, il convient de se reporter à la liste indicative de classement des travaux figurant au titre III, chapitre XV.

Ces charges sont ventilées entre charges non récupérables et charges récupérables.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs</i>
--	------------	-----------	---

Les travaux d'entretien courant ont une périodicité généralement inférieure ou égale à un an. Il s'agit de petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance et de la gestion courante du patrimoine.

En principe, leur volume se maintient à un niveau relativement stable.

Une partie de ces charges est récupérable auprès des locataires, notamment les travaux effectués à l'intérieur des logements.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs</i>
--	------------	-----------	--

Les dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs sont enregistrées en compte 6152 (cf. liste indicative des travaux, titre III, chapitre XV).

Les redevances annuelles des contrats d'entretien de type P3-P3R sont comptabilisées obligatoirement à ce compte 6152, contrairement aux dépenses de type P1 et P2 enregistrées en compte 611. Mais elles ne peuvent en aucun cas être provisionnées au titre de la PGE. Il en est de même des travaux de remise en état des logements suite au départ des locataires.

Pour les dépenses de gros entretien éligibles à la Provision pour Gros Entretien, il convient de se référer au commentaire du compte 1572.

Dans ce cas, le coût de ces charges de gros entretien est provisionné par le débit du compte 68157 « Provisions pour gros entretien » et donne lieu à une reprise par le crédit du compte 78157 « Provision pour gros entretien » au cours de l'exercice où les dépenses sont effectuées.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6156 Maintenance</i>
--	------------	-----------	--------------------------------

Ce compte regroupe tous les travaux ou prestations de maintenance sur les biens mobiliers utilisés par l'organisme pour son fonctionnement (matériel informatique, logiciels, matériel électronique...).

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6158 Autres travaux</i>
--	------------	-----------	-----------------------------------

Ce compte permet d'enregistrer notamment les charges d'entretien et de réparation des bâtiments administratifs.

	OPH	SA	Compte 616 Primes d'assurances
--	------------	-----------	---------------------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6161 Multirisques*

La loi ALUR du 24 mars 2014 a ouvert l'obligation aux bailleurs sociaux de souscrire une assurance multirisque habitation pour les locataires n'ayant pas rempli cette obligation.

Si la prime est refacturée à l'euro, elle pourra être comptabilisée en compte 791 « Transfert de charges », et en cas de marge, elle pourra être comptabilisée dans compte 708 « Produit des activités annexes ».

- *Compte 6162 Assurance obligatoire dommage construction*

Les primes d'assurance obligatoire dommage construction peuvent être étalées sur la durée de la garantie décennale via un compte de charges constatées d'avance.

- *Compte 6163 Assurance Transport*
- *Compte 6168 Autres*

	OPH	SA	Compte 617 Études et recherches
--	------------	-----------	--

Il s'agit d'études et de recherches d'ordre général ne pouvant être ni affectées à une opération, ni inscrites au compte 203 (voir les commentaires du compte) : études de marché, enquêtes sur les locataires, etc.

	OPH	SA	Compte 618 Divers
--	------------	-----------	--------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6181 Documentation générale*
- *Compte 6183 Documentation technique*
- *Compte 6185 Frais de colloques, séminaires, conférences, congrès*

Ce compte enregistre les frais engagés pour ces manifestations à l'exclusion des frais de déplacements.

	OPH	SA	Compte 619 Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs
--	------------	-----------	---

Ce compte créditeur fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609. Il enregistre les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

	OPH	SA	COMPTE 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS
--	------------	-----------	---

Le compte 62 enregistre les charges externes correspondant principalement à l'intervention de tiers prestataires de services.

	OPH	SA	Compte 621 Personnel extérieur à l'organisme
--	------------	-----------	---

Ce compte enregistre notamment les charges afférentes au personnel intérimaire ou mis à disposition de l'organisme.

Il se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6211 Personnel intérimaire*
- *Compte 6214 Personnel détaché ou prêté à l'organisme*

Le compte 6214 est débité du montant total facturé, sans ventilation des éléments constitutifs du montant à régler.

	OPH	SA	Compte 622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires
--	------------	-----------	--

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6221 Commissions et courtages sur achats</i>
--	------------	-----------	--

Les commissions et courtages sur achats qui ne constituent pas un élément du prix d'acquisition sont à débiter à ce compte.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6222 Commissions et honoraires sur ventes</i>
--	------------	-----------	---

Les commissions et honoraires sur ventes afférents à des opérations d'accession et versés à des tiers sont inscrits à ce compte. A la clôture de l'exercice, ces commissions et honoraires sont incorporés à la valeur des stocks (par un compte 713) dès lors qu'ils sont clairement identifiables et rattachables à des contrats de vente signés.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6223 Honoraires de syndicis</i>
--	------------	-----------	---

Sont enregistrés à ce compte les honoraires de syndicis payés par l'organisme sur les logements en copropriété.

	OPH	SA	Compte 6224 Honoraires d'architectes
--	-----	----	--------------------------------------

Sont enregistrés à ce compte les honoraires autres que ceux liés à la construction ou à l'amélioration d'immeubles de rapport, et à la production de stocks immobiliers.

	OPH	SA	Compte 6227 Frais d'actes et contentieux
--	-----	----	--

Figurent dans ce compte des frais de poursuite et de justice, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire. Le cas échéant, ils sont répercutés via le compte 79188 (et non plus par le compte 7034 supprimé).

	OPH	SA	Compte 6228 Divers
--	-----	----	--------------------

Ce compte enregistre notamment les rémunérations de gestion versées à des administrateurs de biens ou à d'autres organismes d'HLM pour la gestion d'opérations immobilières individualisées.

	OPH	SA	Compte 623 Publicité, publications, relations publiques
--	------------	-----------	--

Les offices peuvent ventiler ce compte en vue d'un suivi par nature des dépenses de publicité, publications, annonces et insertions, à l'instar des subdivisions existant pour les sociétés d'HLM.

	OPH	SA	Compte 624 Transports de biens et transports collectifs du personnel
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 625 Déplacements, missions et réceptions
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 6251 Déplacements et missions des administrateurs*

Il s'agit des indemnités allouées aux administrateurs et prévues par l'article R 421-10 du CCH s'agissant des OPH, et par les clauses types des statuts des sociétés d'HLM qui renvoient à ce même article. Sont également enregistrés à ce compte les remboursements de l'utilisation de véhicules personnels.

- *Compte 6255 Frais de déménagement*
- *Compte 6256 Déplacements et missions du personnel*

L'ensemble des frais supportés lors d'une mission (nourritures, logements) et le remboursement des frais de déplacements dus au personnel doivent être imputés à ce compte. Ces frais ne doivent pas figurer dans une subdivision du compte 64.

- *Compte 6257 Réceptions*

	OPH	SA	Compte 626 Frais postaux et frais de télécommunications
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 627 Services bancaires et assimilés
--	------------	-----------	---

Sont notamment comptabilisés dans ce compte les frais de garantie d'emprunts dus à la CGLLS. Selon la note de présentation du règlement 2015-04 de l'ANC :

« Les sommes versées à la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunt (art. 212-11 du règlement n° 2014-03) dans la mesure où ils couvrent exclusivement la rémunération de la CGLLS dans le cadre de la mise en place d'un financement.

Dès lors, ils sont comptabilisés conformément à la méthode retenue par l'entité pour la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt :

- En charges de l'exercice ;
- Ou répartis sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de l'emprunt. Néanmoins, il est possible de recourir à une répartition linéaire lorsque les résultats obtenus ne sont pas sensiblement différents de la méthode précédente. »

	OPH	SA	Compte 628 Divers
--	------------	-----------	--------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6281 Concours divers (cotisations)*

Sont notamment enregistrées dans ce compte les cotisations à la Société de garantie de l'accession (SGA).

- *Compte 6282 Charges de la mutualisation HLM³*

Ce compte enregistre la charge nette (contribution nette des aides) versée par l'organisme HLM dans le cadre du dispositif de mutualisation financière entre organismes en application de l'article L 411-8-1 du CCH.

- *Compte 6283 Cotisations et prélèvements CGLLS*

Ce compte enregistre les différentes contributions dont les organismes sont redevables auprès de la CGLLS : cotisation principale (L. 452-4 CCH) et cotisation additionnelle (L 452-4-1 CCH).

La cotisation principale intègre depuis le 1^{er} janvier 2018 la modulation CGLLS (majoration - réduction) dans le cadre du lissage de la RLS prévu au II du L. 452-4 du CCH. Si, du fait de cette modulation, la cotisation principale est rendue créditrice, elle est alors à inscrire en compte 7583 (et non pas au crédit du compte 6283).

Les éventuelles pénalités associées à ces contributions sont comptabilisées au compte 6712 « Pénalités, amendes fiscales et pénales ».

- *Compte 6284 Frais de recrutement de personnel*

Le compte 6284 est à utiliser en cas de recours à un intermédiaire (coût des annonces de recrutement parues dans la presse, ...).

- *Compte 6285 Redevances*

Il s'agit des redevances ou remboursements de frais versés à d'autres organismes d'HLM ou aux groupements, par exemple :

- Au titre de conventions de gestion,
- Au titre de services informatiques et / ou comptables,
- Au titre de frais de gestion générale.

Constituant une prestation externe, ces frais sont inscrits en totalité au compte 6285, quelle que soit la nature analytique des frais de gestion en question.

³ Depuis le 1er janvier 2018, cette mesure a été suspendue

- *Compte 6288 Autres prestations diverses*

Ce compte enregistre par exemple, dans le cadre des contrats de partenariat public/privé (PPP), la part de la redevance versée par l'organisme relative aux frais d'exploitation mis en œuvre par le partenaire privé.

	OPH	SA	Compte 629 Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs
--	------------	-----------	--

Ce compte fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609. Il s'agit des rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Ce compte est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

	OPH	SA	COMPTE 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Administration des impôts)
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6311 Taxes sur les salaires*
- *Compte 6312 Taxe d'apprentissage*
- *Compte 6313 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue*

Ce compte est notamment utilisé pour tous les versements effectués au Trésor public.

- *Compte 6314 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction*
- *Compte 6318 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)*

	OPH	SA	Compte 633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)
--	------------	-----------	---

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6331 Versement de transport</i>
--	------------	-----------	---

L'indemnité versée par l'employeur à une autorité organisatrice de transports (exemple : Ile de France Mobilités) est enregistrée à ce compte.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6332 Allocation logement</i>
--	------------	-----------	--

Sont comptabilisés à ce compte les versements au Fonds national d'aide au logement (FNAL).

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6333 Contribution unique des employeurs à la formation professionnelle</i>
--	------------	-----------	--

Est comptabilisée à ce compte la contribution unique versée aux opérateurs de compétence (OPCO).

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6334 Participation des employeurs à l'effort de construction</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre uniquement la participation versée sous forme de subvention.

	<i>OPH</i>		<i>Compte 6336 Cotisations aux Centres de Formation et de Gestion de la Fonction Publique Territoriale</i>
--	------------	--	--

Des subdivisions du compte 6336, doivent permettre aux offices de distinguer la cotisation versée au Centre national et celle payée aux centres de gestion.

	OPH	SA	Compte 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Administration des impôts)
--	------------	-----------	--

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6351 Impôts directs (sauf impôt sur les bénéficiaires)</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *63512 Taxes foncières*
Ne figurent pas à ce compte les taxes annexes (ordures ménagères, ...), qui sont enregistrées au compte 63513 (ce compte enregistre donc pour l'essentiel la TFPB et la TFPNB et les quotes-parts de frais de rôle y afférentes).
- *63513 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères)*
Ce compte enregistre notamment les frais de rôle pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- *63514 Taxes sur les véhicules des sociétés*
Les organismes doivent déclarer les voitures particulières qu'ils possèdent ou dont ils ont la disposition, et s'acquitter d'une taxe annuelle correspondante.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6352 Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables</i>
--	------------	-----------	---

Ce compte est utilisé pour enregistrer la TVA à taux réduit lorsque des travaux de conservation du patrimoine sont effectués par le personnel de l'organisme, notamment dans le cadre de régies.

À l'achèvement des travaux, on constate la TVA à taux réduit afférente aux charges de personnel en débitant le compte 6352 par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

	<i>OPH</i>		<i>Compte 6359 Remboursements obtenus sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)</i>
--	------------	--	---

Voir les commentaires du compte 6319.

	OPH	SA	Compte 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes)
--	------------	-----------	--

Sont notamment comptabilisées à ce compte les cotisations des organismes d'HLM au financement de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS ; article L.342-21 du CCH).

	OPH	SA	COMPTE 64 CHARGES DE PERSONNEL
--	------------	-----------	---------------------------------------

Ces charges sont constituées :

- Par l'ensemble des rémunérations du personnel de l'organisme ;
- Par des charges, au profit des salariés, liées à ces rémunérations.

	OPH	SA	Compte 641 Rémunérations du personnel
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 6411 Salaires et traitements*

Il est rappelé que les indemnités journalières versées par les organismes sociaux, ne constituent pas des produits et doivent, de ce fait, être enregistrées au crédit de ce compte.

- *Compte 6412 Congés payés*
- *Compte 6413 Primes et gratifications*
- *Compte 6414 Indemnités et avantages hors avantage en nature*

Ce compte enregistre notamment les indemnités de licenciement, de résidence ou de transport, et les avantages versés au personnel, parmi lesquels figurent notamment les sommes attribuées aux salariés des organismes dans le cas d'accords d'intéressement.

- *Compte 6415 Supplément familial*
- *Compte 6417 Avantages en nature*

Lorsque l'organisme comptabilise les avantages en nature accordés à certains membres du personnel, le compte 6417 est débité par le crédit du compte 7913 « Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel ».

	OPH	SA	Compte 645 Charges de sécurité sociale et de prévoyance
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6451 Cotisations à l'URSSAF*

Est également comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales n° 96-71 du 2 février 1996.

- *Compte 6452 Cotisations aux mutuelles*
- *Compte 6453 Cotisations aux Caisses de retraite (hors Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales)*
- *Compte 6454 Cotisations aux assurances chômage (Pôle emploi)*
- *Compte 6455 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales*
- *Compte 6458 Cotisations aux autres organismes sociaux*

	OPH	SA	Compte 647 Autres charges sociales
--	------------	-----------	---

Le compte 647 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6471 Prestations directes*
- *Compte 6472 Comités d'entreprise et d'établissement*
- *Compte 6473 Comité d'hygiène et de sécurité*
- *Compte 6474 Comité des œuvres sociales*
- *Compte 6475 Médecine du travail, pharmacie*
- *Compte 6478 Autres*

Sont notamment comptabilisées à ce compte les taxes sur les contributions pour le financement des prestations complémentaires de prévoyance (article 8 de l'ordonnance n° 96-51 du 24 janvier 1996 relative aux mesures urgentes tendant au rétablissement de l'équilibre financier de la Sécurité sociale - articles L. 137-3 à L. 137-4 nouveaux du Code de la sécurité sociale, Instruction n° 96-042 M0 du 26 avril 1996). Ce compte est débité par le crédit du compte 431 « Sécurité sociale ».

	OPH	SA	Compte 648 Autres charges de personnel
--	------------	-----------	---

Ce compte enregistre en particulier les indemnités versées à d'anciens salariés au chômage. Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6481 Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités*
- *Compte 6485 Autres charges de personnel - Charges sociales*

	OPH	SA	COMPTE 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 651 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 654 Pertes sur créances irrécouvrables
--	------------	-----------	--

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6541 Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme</i>
--	------------	-----------	---

Les pertes sur créances irrécouvrables qui présentent un caractère habituel eu égard notamment à la nature de l'activité, au volume des affaires traitées, sont enregistrées au débit de ce compte.

Ce compte est débité du montant des créances de loyers, charges et autres considérées comme irrécouvrables qu'elles aient fait l'objet ou non d'une provision par le crédit des comptes 411, 412, 414, 415 ou 416.

Lorsque la créance a été dépréciée partiellement ou en totalité, la perte est compensée par une reprise égale au montant de la dépréciation devenue sans objet (le compte 491 est débité par le crédit du compte 78174).

Les organismes doivent procéder au moins une fois par an, lors de l'arrêté des comptes, à un examen des créances douteuses pour déterminer celles qui sont irrécouvrables et qui doivent être inscrites au compte 654.

Postes du bilan	Postes du compte de résultat	
Créances locataires, acquéreurs et autres clients	Exploitation	- compte 654 - comptes 68174 et 78174
Autres créances	Exceptionnel	- compte 6714 - comptes 6876 et 7876

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6542 Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge ou de la commission</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposé par la commission de surendettement dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel (avec ou sans liquidation) et validé par une ordonnance du juge de l'exécution.

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

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 65421 Locataires*
- *Compte 65422 Acquéreurs*
- *Compte 65425 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires*
- *Compte 65428 Autres clients*

	OPH	SA	Compte 655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
--	------------	-----------	--

Le compte 655 enregistre la participation (quote-part de résultat) de l'organisme aux pertes du groupement dont il est membre.

Il est débité par le crédit du compte 458 « Membres – Opérations faites en commun et en GIE ».

	OPH	SA	Compte 658 Charges diverses de gestion courante
--	------------	-----------	--

Figure notamment à ce compte l'indemnité forfaitaire, allouée par l'organe délibérant aux administrateurs exerçant une activité salariée et destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence, pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation à des réunions au sein de l'organisme (article R. 421-10 CCH applicable aux OPH et aux SA – sur ce sujet, cf. clauses types des sociétés).

Le compte 658 peut être utilisé également afin de suivre les charges pour lesquelles il n'existe pas de comptes spécifiques.

	OPH	SA	COMPTE 66 CHARGES FINANCIERES
--	------------	-----------	--------------------------------------

Toute charge financière est comptabilisée comme telle, quel que soit son caractère habituel ou exceptionnel, qu'elle concerne l'exercice en cours ou un exercice antérieur.

	OPH	SA	Compte 661 Charges d'intérêts
--	------------	-----------	--------------------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes*

- *66111 - Réserves foncières*

Sont inscrits dans ce compte les intérêts relatifs aux financements des terrains nus inscrits en compte 2111 et 31.

- *66112 - Opérations locatives*

- *661121 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais – Avances*

- *661122 - Opérations locatives - Financement définitif*

- *6611221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif*

- *6611222 - Opérations locatives démolies ou cédées*

- *661123 - Intérêts compensateurs*

- *661124 - Intérêts de préfinancement consolidables*

- *66114 - Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers*

Ce compte ne concerne que les intérêts non imputables au coût de production des stocks immobiliers. Il se subdivise de la façon suivante :

- *661141 « Emprunts PSLA »*

- *661142 « Autres emprunts »*

- *66115 - Gestion de prêts, accession*

- *66116 - Opérations d'aménagement*

- *66117 –Bâtiments administratifs*

- *66118 - Autres destinations*

Cette subdivision concerne notamment les emprunts non affectés, les concours bancaires courants et autres crédits de trésorerie.

Pour les **OPH**, ce compte enregistre également dans le cadre des contrats de partenariat publics/privés (PPP), la part de la redevance relative au coût de financement de l'investissement réalisé. Cette part correspond aux charges financières souscrites par le partenaire privé que ce dernier répercute à l'organisme en application des dispositions du contrat.

	OPH	SA	Compte 664 Pertes sur créances liées à des participations
--	------------	-----------	--

Seule la perte nette sur créances liées à des participations est à enregistrer à ce compte.

		SA	Compte 665 Escomptes accordés
--	--	-----------	--------------------------------------

	OPH	SA	Compte 666 Pertes de change
--	------------	-----------	------------------------------------

	OPH	SA	Compte 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre les charges nettes résultant des cessions de valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une moins-value (voir le commentaire du compte 50).

	OPH	SA	Compte 668 Autres charges financières
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6681 Mali provenant des clauses d'indexation des emprunts*

Ce compte enregistre notamment le montant de la majoration des annuités (capital et intérêts) résultant d'une clause d'indexation des emprunts.

- *Compte 6688 Autres*

Sont notamment comptabilisées à ce compte les pénalités payées à l'occasion d'un remboursement anticipé d'emprunt, et les pertes sur contrats de swaps de taux d'intérêts.

	OPH	SA	67 CHARGES EXCEPTIONNELLES
--	------------	-----------	-----------------------------------

	OPH	SA	Compte 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion
--	------------	-----------	---

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6711 Intérêts moratoires et pénalités sur marchés (et débits payés sur achats et ventes)</i>
--	------------	-----------	--

Sont à enregistrer dans ce compte, les intérêts moratoires, pénalités sur marchés et débits payés sur achats et ventes, à la charge de l'organisme, à condition qu'elles fassent suite à un contentieux. En revanche, les intérêts habituels constituant une simple application d'un contrat avec une entreprise constituent un élément du coût de production des immobilisations ou des stocks (ou encours) et sont à enregistrer dans le compte 658.

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice</i>
--	------------	-----------	---

Sont enregistrées à ce compte les créances autres que celles générées normalement par l'exploitation et débitées au compte 654 (voir le commentaire de ce compte).

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion</i>
--	------------	-----------	---

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *67182 Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport*

Il s'agit des frais de montage, de remise en état et de commercialisation internes ou externes rattachés à l'immeuble vendu qui viennent en déduction de la réserve sur cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

Le compte 67182 est débité par le crédit du compte 79182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport » afin d'isoler les frais (déjà comptabilisés en charges d'exploitation) qui viendront en déduction du calcul de la réserve sur cessions immobilières.

- 67188 Autres

	OPH	SA	Compte 672 Charges sur exercices antérieurs
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre à son débit les charges sur exercices antérieurs qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un rattachement à l'exercice qu'elles concernent (montant non évaluable), à l'exception des charges financières qui sont inscrites directement au compte 66.

En fin d'exercice, le compte 672 est obligatoirement soldé par débit des comptes de charges par nature concernés. A cet effet, il est recommandé d'ouvrir des sous-comptes du 672 permettant de retracer ces dépenses au fur et à mesure en fonction de leur nature.

Ce compte ne peut être utilisé pour effectuer des ajustements sur régularisations de charges locatives d'exercices antérieurs (voir commentaires des comptes 418, 4195).

Le compte 672 n'apparaît jamais au compte de résultat. Néanmoins, le montant des charges sur exercices antérieurs doit figurer en renvoi du compte de résultat. Pour les **offices**, ce montant doit en outre être détaillé dans le tableau 19 de l'annexe V du compte financier.

	OPH	SA	Compte 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut
--	------------	-----------	--

La cession d'une immobilisation ou sa mise au rebut entraîne :

- D'une part, son retrait du bilan par annulation de sa valeur comptable à la date de l'opération ;
- D'autre part, en cas de cession à un tiers, une créance sur celui-ci du montant du prix de cession.

Il est rappelé que la valeur comptable est égale à la différence entre la valeur brute et les amortissements pratiqués.

Le compte 675 est débité du montant de la valeur comptable ainsi obtenue des éléments d'actif cédés ou sortis du patrimoine.

En cas de cession à titre onéreux, le compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » est par ailleurs crédité du prix de vente par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».

Le compte 675 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6751 Immobilisations incorporelles*
- *Compte 6752 Immobilisations corporelles*
 - *67521 Composants remplacés*

Ce compte enregistre les valeurs nettes comptables des composants remplacés à l'occasion de travaux.

- *67522 Immobilisations corporelles cédées*

Ce compte permet de chiffrer les plus-values de cession par comparaison avec le compte 7752.

- *67523 Immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut*
- *Compte 6756 Immobilisations financières*

	OPH	SA	Compte 678 Autres charges exceptionnelles
--	------------	-----------	--

Le compte 678 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6781 Mali provenant de clauses d'indexation*
- *Compte 6786 Dépenses liées à des sinistres*

Toutes les dépenses consécutives à un sinistre (réparations...), qu'elles soient susceptibles ou non de donner lieu à une indemnité d'assurance, doivent être comptabilisées à ce compte (quelle que soit la probabilité de remboursement ultérieur).

Toutefois, en cas de destruction totale ou partielle d'une immobilisation, les dépenses d'acquisition ou de production du bien de substitution sont comptabilisées à l'actif et non pas au compte 6786 (cf. commentaires des comptes 775 et 7784).

- *Compte 6788 Charges exceptionnelles diverses*
 - *67881 Remboursement de l'aide publique*

Ce compte enregistre le remboursement de tout ou partie des subventions consécutif à une vente ou à une démolition du patrimoine.

Dans le cas de la vente d'un immeuble de rapport, le remboursement de l'aide publique correspondante vient en déduction du surplus dégagé par la cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

- *67888 Autres*

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les remises gracieuses de dettes (abandons de créances) ainsi que les immobilisations en cours qui ont donné lieu à abandon de projet (cf. commentaire compte 2313).

	OPH	SA	COMPTE 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS
--	------------	-----------	--

Les méthodes d'amortissement utilisées par l'organisme sont obligatoirement décrites dans la partie littéraire de l'annexe présentant les méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Il en va de même pour les dotations aux provisions et dépréciations.

	OPH	SA	Compte 681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges d'exploitation
--	------------	-----------	--

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles</i>
--	------------	-----------	--

	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 68111 Immobilisations incorporelles</i>
--	------------	-----------	---

Ce compte est débité par le crédit des comptes d'amortissements des immobilisations incorporelles (comptes 2801, 2803, 2805 et 2808).

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *681112 Bail emphytéotique*
- *681113 Bail à construction*
- *681114 Bail à réhabilitation*
- *681115 Droit d'usufruit locatif social*

- 681118 *Autres immobilisations incorporelles*

Les modalités d'amortissement à retenir figurent dans le tableau ci-après :

Compte	Désignation des immobilisations à amortir	Durée d'amortissement	Compte d'amortissement
201	Frais d'établissement	5 ans maximum	2801
203	Frais de recherche et de développement	Durée d'utilisation	2803
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	Durée d'utilisation	2805
208	Autres immobilisations incorporelles : - Bail emphytéotique - Bail à construction - Bail à réhabilitation - Droit d'usufruit locatif social - Autres Immobilisations incorporelles	Durée des baux, de la convention d'usufruit ou d'utilisation des immobilisations	2808

	OPH	SA	Compte 68112 <i>Immobilisations corporelles</i>
--	-----	----	---

Les précisions et rappels ci-dessous complètent les commentaires des comptes 21, 28 et 29 correspondants:

Le règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général définit les modalités d'évaluation des amortissements et des dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles aux articles 214-10 et suivants (sur les notions de dépréciation et d'amortissement d'un actif, Cf. commentaire des comptes 28 et 29).

Article 214-13 :

« *Le mode d'amortissement doit permettre de traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. Il est défini, soit en termes d'unités de temps, soit en termes d'unités d'œuvre. Le mode linéaire est appliqué à défaut de mode mieux adapté.* »

Art. 214-17 :

« *Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.*

Si l'actif considéré est amortissable, la comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable. »

En matière de logement social, l'amortissement est calculé de manière linéaire (règlement ANC n°2015-04).

Les amortissements sont déterminés par le plan d'amortissement propre à chaque type d'actif, tels qu'ils sont arrêtés par l'organe délibérant, en respectant le principe général de prudence du droit comptable.

La date de départ du calcul de l'amortissement est la date de mise en service de l'immeuble.

En conséquence, la première annuité d'amortissement doit être réduite *pro rata temporis* pour tenir compte de la période écoulée entre le début de l'exercice et la date de mise en service de l'immeuble. Le *pro rata temporis* s'apprécie en jours.

Les amortissements seront calculés en fonction des durées d'utilisation attribuées par composants selon l'approche retenue par l'organisme (voir compte 21311). Ces durées doivent correspondre à la réalité d'utilisation de chaque composant et traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'utilisation de chaque composant.

Cette traduction ne peut donc, en aucun cas, être directement liée aux modalités de financement.

Par ailleurs, tant qu'une immobilisation demeure en service, elle doit être conservée au bilan, même si elle est totalement amortie, et ce, jusqu'à sa disparition pour cause de cession ou de destruction.

Synthèse des modalités d'amortissement des immobilisations corporelles :

N° compte	Type d'immobilisation à amortir	Durée d'amortissement
212	Agencements et aménagements de terrains	Durée d'utilisation
2131	Bâtiments	Selon composants (voir ci-après)
2138	Voiries et réseaux divers – Ouvrages d'infrastructure	Durée d'utilisation
2141	Bâtiments sur sol d'autrui	Selon composants (dans la limite du bail)
2148	Voiries et réseaux divers – Ouvrages d'infrastructure (sur sol d'autrui)	Durée d'utilisation (dans la limite du bail)
215	Installations techniques, matériel et outillage	Durée d'utilisation
218	Autres immobilisations corporelles	Durée d'utilisation
2224	Travaux sur immeubles reçus en affectation	Selon composants (voir ci-après)

Les subdivisions du compte 68112 sont les suivantes :

- *681122 Agencements et aménagements de terrains 681123 Constructions*
 - *6811231 Bâtiments*
 - *68112311 Immeubles de rapport*
 - *6811231101 Structure*
 - *6811231102 Menuiseries extérieures*
 - *6811231103 Chauffage collectif*
 - *6811231104 Chauffage individuel*
 - *6811231105 Étanchéité*
 - *6811231106 Ravalement avec amélioration*
 - *6811231107 Électricité*
 - *6811231108 Plomberie sanitaire*
 - *6811231109 Ascenseurs*
 - *6811231110 Équipements de sécurité*
 - *6811231111 Aménagements extérieurs*
 - *6811231112 Aménagements intérieurs sur équipements communs*
 - *6811231118 Autres composants*

- 68112315 *Bâtiments administratifs*

Ce compte est à ventiler selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

- 68112318 *Autres ensembles immobiliers*

Ce compte est à ventiler selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

- 6811234 *Travaux d'amélioration*

Ce compte enregistre les dotations aux amortissements des réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005 comptabilisées sur le seul compte 2134 et non retraitées en composants. Ce compte est donc en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).

- 6811235 *Agencements et aménagements des constructions*

Ce compte est en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).

- 6811238 *VRD et ouvrages d'infrastructure*

• 681124 *Constructions sur sol d'autrui*

- 6811241 *Bâtiments*

- 68112411 *Immeubles de rapport*

Ce compte se ventile selon les mêmes modalités que celles exposées au compte 68112311.

- 68112415 *Bâtiments administratifs*

Ce compte se ventile selon les mêmes modalités que celles exposées au compte 68112311.

- 68112418 *Autres ensembles immobiliers*

Ce compte se ventile selon les mêmes modalités que celles exposées au compte 68112311.

- 6811244 *Travaux sur immeubles reçus en affectation*

- 6811245 *Agencements et aménagements des constructions*

- 6811248 *VRD et ouvrages d'infrastructure*

• 681125 *Installations techniques matériel et outillage*

Ce compte se ventile comme le compte 215.

• 681128 *Autres immobilisations corporelles*

- 6811281 *Agencements et aménagements divers*

- 6811282 *Matériel de transport*

- 6811283 *Matériel de bureau et matériel informatique*

- 6811284 *Mobilier*

- 6811288 *Immobilisations corporelles diverses*

	OPH	SA	Compte 6812 <i>Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir</i>
--	-----	----	---

Ces dotations sont destinées à amortir les « charges à répartir sur plusieurs exercices » débitées au compte 481.

Ces charges à répartir (voir les commentaires du compte 481) permettent un échelonnement comptable d'une charge dans le temps. Leur amortissement doit débuter dès l'année d'inscription à ce compte.

Il convient de noter que le compte 6812 est débité par le crédit des sous-comptes 481 concernés : ceux-ci se réduisent progressivement jusqu'à leur solde complet (il n'y a pas de comptes d'amortissements). Le compte 481 figure, de ce fait, au bilan pour sa valeur nette.

- *68126 Frais d'émission des emprunts*

Voir le commentaire du compte 4816.

	OPH	SA	<i>Compte 6815 Dotations aux provisions d'exploitation</i>
--	-----	----	--

Le compte 6815 se subdivise comme suit :

- *68151 Provisions pour risques*

Ce compte est débité par le crédit du compte 151. Il enregistre notamment les dotations pour risques des opérations immobilières. Celles-ci doivent être calculées de façon à amener les provisions constituées à cet effet à un niveau correspondant à la perte probable évaluée de façon aussi objective que possible.

- *68157 Provisions pour gros entretien*

Ce compte enregistre la dotation à la provision pour gros entretien (compte 1572 « Provisions pour gros entretien »).

Les dotations aux provisions pour gros entretien sont constituées selon un plan pluriannuel d'entretien, conformément aux principes exposés pour le compte 1572. La provision doit être constituée par immeuble. En effet, c'est l'obligation implicite d'entretien de l'entité liée à l'usage passé de chaque immeuble qui est à l'origine de la provision. Même si les dépenses sont fréquemment mutualisées à l'échelle d'un parc, la provision ne peut être établie de manière mutualisée.

Lorsque pour une immobilisation donnée, les dépenses futures de gros entretien ne sont pas programmées dès la mise en service de l'immeuble ou dès la réalisation du programme de gros entretien précédent, aucune provision n'est constatée dans un premier temps pour l'immobilisation concernée.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée.

Sur ce sujet, cf. la liste indicative de travaux susceptible d'être provisionnés au titre de la PGE (titre III).

- *68158 Provisions pour autres charges*

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *681581 Provision pour remise en état de biens*

Ce compte est notamment utilisé dans le cadre d'usufruit locatif social, et autres formes de démembrement de la propriété comprenant une clause de remise en état du bien *in fine*.

- *681586 Provision pour charges sur opérations immobilières*

- *681588 Autres*

Il est débité par le crédit des comptes 1581 « Provision pour remise en état de biens », 1586 « Provisions pour charges sur opérations immobilières » et 1588 « Provisions pour autres charges ».

	OPH	SA	<i>Compte 6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles</i>
--	-----	----	--

Ce compte est débité par le crédit des comptes de dépréciation concernés (comptes 290, 291, 292 et 293).

Tout amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif jugé non irréversible doit être couvert par une dépréciation : il ne saurait y avoir de compensation avec une plus-value sur d'autres éléments.

Le compte 6816 se subdivise de la manière suivante :

- *68161 Immobilisations incorporelles*
- *68162 Immobilisations corporelles*

	OPH	SA	<i>Compte 6817 Dotations pour dépréciations des actifs circulants</i>
--	-----	----	---

Le compte 6817 se subdivise comme suit :

- *68173 Stocks et en cours*

Ce compte est débité par le crédit d'une subdivision du compte 39 qui doit enregistrer notamment les pertes probables sur les immeubles en stocks. Pour l'accession, il n'y a lieu de constituer une dépréciation que lorsque le prix de vente risque d'être inférieur au coût de production.

- *68174 Créances*

Ce compte est débité par le crédit des subdivisions concernées du compte 491. Il peut également être débité par le crédit des comptes 495 et 496.

	OPH	SA	Compte 686 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières
--	------------	-----------	---

Le compte 686 se subdivise comme suit :

- *6861 Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations*

L'amortissement des primes s'effectue par annuités constantes durant toute la durée de l'emprunt.

Ce compte est débité par le crédit du compte 169.

- *6862 Dotations aux amortissements des charges financières à répartir*
- *6865 Dotations aux provisions financières*

Ce compte est débité par le crédit du compte 151.

Dans le cas des titres participatifs, s'il y a mise en place d'une prime de remboursement, une provision pour charges est constatée par le crédit du compte 158.

- *6866 Dotations pour dépréciations des éléments financiers*
 - *68662 Immobilisations financières*

Ce compte est débité par le crédit des comptes 296 ou 297 en cas de dépréciation des participations et créances rattachées ou des autres immobilisations financières.

- *68665 Valeurs mobilières de placement*

Ce compte est débité par le crédit du compte 590 en cas de dépréciation des valeurs mobilières de placement.

Il ne peut y avoir compensation par une plus-value d'autres valeurs.

	OPH	SA	687 Dotations aux amortissements dépréciations et provisions - Charges exceptionnelles
--	------------	-----------	---

Les subdivisions du compte 687 sont débitées par le crédit des comptes d'amortissements, de dépréciations et de provisions concernés des seules dotations ayant un caractère exceptionnel.

- *Compte 6871 Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations*
- *Compte 6875 Dotations aux provisions exceptionnelles*
- *Compte 6876 Dotations aux dépréciations exceptionnelles*

	OPH	SA	COMPTE 69 PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS
--	------------	-----------	---

		SA	Compte 691 Participation des salariés aux résultats
--	--	-----------	--

	OPH	SA	Compte 695 Impôts sur les bénéfices
--	------------	-----------	--

Ce compte doit être ouvert par les organismes redevables de l'impôt sur les sociétés.

CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS

La classe 7 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les produits par nature, y compris ceux concernant les exercices antérieurs qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 70 à 75) ;
- à la gestion financière (compte 76) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 77).

Figurent également dans les comptes de produits :

- le compte 78 « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » comportant les subdivisions distinguant les reprises sur charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles ;
- le compte 79 « Transferts de charges ».

Les comptes 70 à 77 enregistrent le montant des droits et créances nés au cours de l'exercice au profit de l'organisme, par le débit des comptes de classes 4 et 5. Ces comptes ne peuvent être débités que lors de la réduction du montant des droits ci-dessus, et en aucun cas lors d'affectation de dépenses à une recette déterminée (principe de non-compensation).

	OPH	SA	COMPTE 70 PRODUITS DES ACTIVITES
--	------------	-----------	---

Ce compte englobe les produits provenant des activités de production, de ventes d'immeubles et de terrains lotis, de gestion des immeubles de rapport, de prestations de services et des activités annexes.

	OPH	SA	Compte 701 Vente d'immeubles
--	------------	-----------	-------------------------------------

Le compte 701 est crédité du prix de vente des immeubles en stocks, lors de la signature du contrat de vente définitif, par le débit du compte 412 « Créances sur acquéreurs ».

Le règlement de l'ANC 2018-01 du 20 avril 2018 précise que la méthode de prise des marges à l'avancement et la méthode des marges à l'achèvement sont deux méthodes autorisées à compter du 1^{er} janvier 2018 (cf. commentaire du compte 332).

Si le lot vendu n'a pas été livré à la fin de l'exercice, le compte 701 est débité par le crédit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ». Ce dernier compte sera ultérieurement débité lors de la livraison à l'acquéreur, par le crédit du compte 701 pour les organismes utilisant la méthode à l'achèvement. Pour les organismes utilisant la méthode à l'avancement, le compte 701 sera crédité à la clôture par le débit du compte 4872 pour le montant de l'avancement à dégager.

Il est rappelé que ce compte ne peut être utilisé pour les ventes de logements locatifs et de réserves foncières inscrits en immobilisations, qui constituent des cessions d'immobilisations.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *Compte 7011 Terrains lotis*
- *Compte 7012 Opérations groupées, constructions neuves*

Ce compte enregistre les ventes de PSLA (ventes faisant suite aux levées d'option), les VEFA et les autres ventes sous actes notariés (logements achevés).

Pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre à son crédit au prix de vente, la sortie correspondante à l'avancement de la construction par le débit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ».

- *Compte 7013 Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente*
- *Compte 7014 Maisons individuelles (CCMI)*
- *Compte 7017 Autres immeubles*

Ce compte enregistre notamment les ventes d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, ou mise en jeu de la garantie de rachat.

- *Comptes 7018 Autres terrains destinées à la vente*

	OPH	SA	703 Récupération des charges locatives
--	------------	-----------	---

La récupération des charges locatives est fixée de façon limitative par les dispositions de l'article L 442-3 du CCH et par celles du décret modifié n° 82-955 du 9 novembre 1982.

Seules les charges réelles, qui doivent être justifiées, peuvent être récupérées.

La récupération par voie de provisions appelées périodiquement est autorisée, mais une régularisation individuelle par lot est obligatoire chaque année.

En fin d'exercice, il est procédé comptablement à une comparaison globale au titre de la période en cours, entre le montant des provisions quittancées et le montant total des charges récupérables.

Le compte 703 est alors ajusté, en cas d'insuffisance de provision, par le débit du compte 418 ou, en cas d'excédent d'acompte, par le crédit du compte 4195.

Ne doivent figurer au compte 703 que les charges effectivement quittancées à des locataires en place, à l'exclusion des charges des logements vacants. La non-récupération de charges récupérables sur les logements vacants fait toutefois l'objet d'un suivi extracomptable ou en comptabilité analytique.

Le compte 703 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7031 Charges et prestations communes*

Ce compte est crédité de toutes les charges récupérées ayant pour origine des dépenses communes hors du logement proprement dit : frais relatifs aux parties communes, éclairage, ascenseurs, espaces verts ...

- *Compte 7032 Impôts, taxes locatives et droits*

Sont comptabilisés à ce poste le droit de bail et les taxes locatives annexes à la taxe foncière (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ...), ainsi que les autres taxes, telle que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et assimilés, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France (Article 231 ter du Code Général des impôts).

- *Compte 7033 Fournitures individuelles*

Le compte 7033 ne doit enregistrer que les fournitures à l'intérieur du logement : chauffage, eau chaude, eau froide,

- *Compte 7035 Réparations locatives*

Il s'agit des réparations, essentiellement à l'intérieur des logements, qui sont récupérés auprès des locataires en application de la réglementation en vigueur. Elles comprennent notamment la part récupérable des réparations réalisées par suite des états des lieux de sortie.

	OPH	SA	Compte 704 Loyers
--	------------	-----------	--------------------------

Seuls les loyers effectivement quittancés à des locataires en place sont enregistrés au crédit du compte 704. Les pertes de loyers sur logements vacants sont suivies de manière extracomptable ou en comptabilité analytique.

Le compte 704 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7041 Loyers des logements non conventionnés*

Ces loyers sont en général payables d'avance. Il convient de pouvoir identifier parmi eux les loyers payables à terme échu.

- *Compte 7042 Supplément de loyer*

Ce compte enregistre la totalité des sommes appelées au titre de l'article L. 441-3 du CCH.

- *Compte 7043 Loyers des logements conventionnés*

Il est rappelé que tous ces loyers sont exigibles à terme échu.

En cours d'année, ce compte enregistre le montant des loyers quittancés, avant déduction de la RLS (réduction de loyer de solidarité instituée par l'article 126 de la loi de finances pour 2018). La RLS est comptabilisée dans un sous-compte débiteur 70943.

En fin d'exercice, ce sous-compte 70943 est soldé par le débit du compte 7043. Dans les comptes annuels, le sous-compte 70943 n'apparaît donc pas, et les loyers indiqués au compte 7043 sont les loyers quittancés, dont la RLS est déduite.

Il est également rappelé que la réduction de loyer de solidarité fait l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire.

- *Compte 7044 Locaux commerciaux*
- *Compte 7045 Garages et parkings*

Ce compte est utilisé dans le cas où la location des garages ou des parkings fait l'objet d'une rubrique particulière sur la quittance de loyer. Peuvent être inscrites à ce compte les éventuelles locations de jardins ou de locaux annexes divers.

- *Compte 7046 Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales*

Ce compte enregistre les loyers et redevances quittancés aux occupants, dans le cas de gestion directe par l'organisme HLM, de résidences étudiantes et de logements-foyers (résidences sociales, résidences hôtelières à vocation sociale, foyers pour jeunes travailleurs, maisons de retraite et établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ...), et les redevances quittancées auprès des organismes gestionnaires en cas de gestion déléguée.

- *Compte 7047 Loyers des logements en location-accession et accession*
 - *Compte 70471 Loyers des logements en location-accession*

Le compte 70471 enregistre uniquement la fraction de la redevance représentant l'indemnité de jouissance (voir les commentaires du compte 1654).

- *Compte 70472 Loyers des logements en accession*

Il s'agit des éventuels loyers des logements invendus en accession, tant que ces logements temporairement loués restent inscrits en compte de stocks (compte 358 ou 37).

Les redevances accessoires perçues en application du contrat de location de ces logements (cave, cellier, parking ...) sont également enregistrées dans ce compte avec le loyer du logement.

- *Compte 7048 Autres*

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les indemnités d'occupation auprès des occupants sans droit ni titre (bail résilié ...).

	OPH	SA	Compte 706 Prestations de services
--	------------	-----------	---

Figurent à ce compte les prestations relatives à tous les services afférents aux activités de prêteur, promoteur, gestionnaire.

Le compte 706 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7061 Rémunération de gestion, location-attribution, location-vente*
- *Compte 7062 Rémunération sur gestion de prêts*

La rémunération attachée par contrat, indépendamment des intérêts, à la gestion du prêt est comptabilisée au compte 7062.

- *Compte 7063 Autres produits des activités d'accession*

Ce compte ne doit pas être utilisé pour comptabiliser les produits relatifs à la production stockée (imputation de coûts internes).

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *70631 Sociétés sous égide*

Les organismes enregistrent à ce compte les prestations de services facturées aux sociétés sous égide dans le cadre de programmes d'accession réalisés par celles-ci.

- *70632 Prestations de services à des personnes physiques*

Il s'agit de la rémunération prévue au contrat de prestations de services (CPS) dans le cas d'opérations en secteur diffus.

- *70638 Autres produits*

- *Compte 7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation*

Ce compte enregistre les prestations de services effectuées au profit de tiers (organismes d'HLM, collectivités territoriales, Foncière logement...) dans le cadre notamment d'opérations de construction, d'aménagement, de commercialisation, de rénovation ou de démolition.

- *Compte 7065 Syndic de copropriété*

Ce compte enregistre toutes les prestations et les honoraires facturés par l'organisme dans le cadre des activités de gestion de syndic de copropriété.

- *Compte 7066 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*

Les tiers peuvent être d'autres organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte, l'État, des collectivités territoriales, dans le cadre de la **réglementation** en vigueur.

À ce compte, seule est créditée la rémunération afférente à la gestion ou à l'administration de biens.

- *Compte 7067 Prestations de services aux SCCC*

Le compte 7067 est **exclusif aux sociétés coopératives**, et enregistre les prestations effectuées pendant la période de gestion des SCCC. Il se subdivise de la façon suivante :

- *70671 Gestion des SCCC*
- *70672 Gestion des prêts*

Ce compte enregistre la rémunération de gestion des prêts reversée par les SCCC (HLM/A, PAP...).

- *Compte 7068 Autres prestations de services*

	OPH	SA	Compte 708 Produits des activités annexes
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7081 Produits des services accessoires*

Il s'agit de services payants (bains, douches par exemple).

- *Compte 7082 Locations diverses*

Ce compte n'enregistre que les locations sortant de l'objet principal des organismes d'HLM : locations de jardins (non rattachés à une habitation), de matériels, de biens mobiliers, d'emplacements publicitaires ...

- *Compte 7085 Frais accessoires facturés*

Ce compte enregistre notamment le remboursement des frais d'administration des immeubles en gérance.

- *Compte 7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM*

Ce compte enregistre la récupération de charges auprès d'un autre organisme dans le cadre d'un groupement de fait ou de droit géré en totalité ou en partie par l'organisme d'HLM.

- *Compte 7088 Autres produits d'activités diverses*

Ce compte enregistre notamment la participation des locataires aux dépenses de travaux d'économie d'énergie, et le produit de la vente d'électricité issue de l'exploitation de panneaux solaires photovoltaïques. Il peut enregistrer les primes d'assurance multirisques habitation (g du 7 de la loi du 6 juillet 1989) payées par les organismes à la place des locataires quand ces derniers n'ont pas fourni l'attestation obligatoire.

	OPH	SA	Compte 709 Rabais, remises et ristournes accordés par l'organisme
--	------------	-----------	--

Selon l'article 947-70 du PCG « *Les rabais, remises et ristournes accordés hors facture ou qui ne sont pas rattachables à une vente déterminée sont portés au débit du compte 709 "Rabais, remises et ristournes accordés par l'entreprise. »*

À la clôture de l'exercice, le compte 709 est viré au compte de produits correspondant et il est soldé.

	OPH	SA	<i>Compte 7094 Rabais, remises et ristournes accordés par l'entreprise sur travaux</i>
--	-----	----	--

Ce compte enregistre les abandons de créances de loyers. Voir le commentaire du compte 7043 pour la RLS.

	OPH	SA	COMPTE 71 PRODUCTION STOCKEE (OU DÉSTOCKAGE)
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 713 Variation des stocks
--	------------	-----------	--

Les subdivisions du compte 713 concrétisent la différence existante entre la valeur de la production stockée (valeur brute des stocks) à la clôture de l'exercice et la valeur de la production stockée à la clôture de l'exercice précédent, compte non tenu des provisions pour dépréciation.

Le solde peut être créditeur ou débiteur ; il figure dans le compte de résultat du côté des produits :

- en positif, dans le cas de production stockée ;
- ou en négatif, dans le cas de déstockage de production.

Le compte 713 se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 7133 Immeubles en cours*

Pour les opérations en cours destinées à la vente, ce compte est crédité :

- de la valeur des terrains affectés à ces opérations ;
- des dépenses de production ;
- des imputations de coûts internes.

Ce compte est crédité par le débit du compte 33, s'agissant des travaux et honoraires, frais annexes de construction et des coûts internes.

Il est débité par le crédit du compte 33 :

- de la valeur des stocks transférés en compte de stocks immeubles achevés ;
- du transfert de stocks en immobilisations ;
- ou de l'abandon de l'opération (le compte 791 « Transferts de charges d'exploitation » est alors crédité par le débit du compte 671 « Charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour les sommes qui étaient présentes en stock).

- *Compte 7135 Immeubles achevés*

Ce compte est crédité de la valeur des stocks transférés des comptes d'encours aux comptes 35 de stocks d'immeubles achevés correspondants.

Il est débité par le crédit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » :

- Lors de la livraison des lots aux acquéreurs ;
- Ou lors du transfert en immobilisations.

	OPH	SA	COMPTE 72 PRODUCTION IMMOBILISEE
--	------------	-----------	---

Le compte 72 enregistre le coût des travaux faits par l'organisme pour lui-même. Il est crédité du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme, au fur et à mesure de la progression des travaux, soit par le débit du compte 23 « Immobilisations en cours », soit directement par le débit des comptes d'immobilisations, si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire (biens ne figurant pas en immobilisations en cours).

	OPH	SA	Compte 721 Immobilisations incorporelles
--	------------	-----------	---

Ce compte est utilisé pour l'immobilisation des frais de recherche appliquée et de développement (compte 203 ou 232) et de création de logiciels (compte 205 ou 232).

	OPH	SA	Compte 722 Immobilisations corporelles
--	------------	-----------	---

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'annexe.

Conformément à l'article 213-8 du PCG, « *Les frais externes afférents à des formations nécessaires à la mise en service de l'immobilisation peuvent, sur option, être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges* ».

Le compte 722 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7221 Immeubles de rapport (coûts internes)*

Ce compte est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport, les charges afférentes :

- à la conduite d'opération lorsqu'elle est effectuée par l'organisme ;
- aux autres tâches effectuées par l'organisme en sa qualité de maître d'ouvrage ;

cf. commentaire du compte 21311 « *Immeubles de rapport* ».

- *Compte 7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)*

Le compte 7222 est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport les charges d'intérêts afférentes à un emprunt souscrit par l'organisme et affecté à une opération déterminée, et ayant couru pendant la période de construction (= préfinancement de l'opération).

Peut notamment être enregistrée à ce compte, la quote-part relative à la période de construction des intérêts de préfinancement capitalisés lors de la consolidation de l'emprunt.

En aucun cas, des frais financiers calculés sur l'utilisation de la trésorerie propre ne peuvent être imputés aux immeubles de rapport.

Le compte 7222 est crédité par le débit du compte 23131.

- *Compte 7223 Autres travaux et prestations pour soi-même*

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée en annexe.

- *72231 Divers*

Ce compte enregistre notamment les productions d'immobilisations effectuées en régie.

- *72232 Transferts d'éléments de stocks en immobilisations*

Les frais financiers résultant d'avances de trésorerie propre en sont exclus.

	OPH	SA	COMPTE 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 742 - Primes à la construction
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 743 - Subventions d'exploitation
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistre les subventions accordées essentiellement par les collectivités territoriales. Leur montant est fixé à l'avance par des conventions. Il est également utilisé pour enregistrer les subventions reçues au titre de l'allégement conjoncturel des emprunts locatifs.

Les subventions d'équilibre sont, quant à elles, inscrites au compte 7715.

Sont également comptabilisées dans ce compte :

- Les subventions accordées au titre des opérations en accession ;
- Les indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation.

	OPH	SA	Compte 744 Subventions pour travaux de gros entretien
--	------------	-----------	--

Ces subventions sont accordées pour permettre de faire face à un volume de travaux particulièrement important (dans le cas d'un effort de rattrapage par exemple) ou à des travaux ponctuels.

	OPH	SA	COMPTE 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 751 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	Compte 754 Remboursement de frais de liquidation de dossiers
--	------------	-----------	---

Ce compte concerne les remboursements de frais de liquidation de dossiers, lorsqu'ils sont prévus dans les contrats d'accession à la propriété.

	OPH	SA	Compte 755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
--	------------	-----------	--

Le compte 755 enregistre la participation (quote-part du résultat) de l'organisme aux bénéfices d'un groupement dont il est membre. Il est crédité par le débit du compte 458 « Membres – Opérations faites en commun et en GIE ».

	OPH	SA	Compte 758 Produits divers de gestion courante
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité des produits qui, eu égard à leur nature, ne peuvent être imputés à d'autres comptes ouverts dans le plan comptable des organismes.

Ce compte enregistre notamment les indemnités de retard perçues dans le cadre des marchés de construction ou de prestations de service.

Le compte 758 enregistre les produits de cession des certificats d'économies d'énergie. Pour mémoire, les plus et moins-values de cession des certificats d'économies d'énergie sont comptabilisées en résultat d'exploitation, conformément aux articles 616-17 et 616-22 du PCG.

	OPH		<i>Compte 7582 Couverture des charges de l'activité de gérance</i>
--	------------	--	--

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 mandant².

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

	OPH	SA	<i>Compte 7583 Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte enregistrait, jusqu'à sa suspension en 2018, le produit net (aide nette de contribution) perçu par l'organisme d'HLM dans le cadre du dispositif de mutualisation financière en application de l'article L.411-8-1 du CCH.

Ce compte enregistre le versement de la cotisation principale CGLLS lorsque celle-ci devient négative du fait de la prise en compte de la modulation de lissage prévue au II du L.452-4 du CCH.

	OPH	SA	COMPTE 76 - PRODUITS FINANCIERS
--	------------	-----------	--

Tout produit financier est comptabilisé comme tel, quel que soit son caractère habituel ou exceptionnel, et qu'il concerne l'exercice en cours ou un exercice antérieur.

	OPH	SA	Compte 761 Produits de participations
--	------------	-----------	--

Figurent à ce compte les revenus des titres comptabilisés aux comptes 26 et 2741. Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7611 Revenus des actions*
- *Compte 7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente*

Ce compte retrace les revenus des parts de SCI de construction vente, et permet ainsi d'appréhender les marges qu'elles ont réalisées. Ces revenus sont à comptabiliser seulement si la décision de distribution a été prise.

- *Compte 7613 Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs*
 - *76131 Revenus des avances*

Ce compte concerne les revenus des avances comptabilisées aux comptes 2671 et 2674.

- *76132 Revenus des prêts participatifs*

Ce compte concerne les revenus des prêts participatifs comptabilisés au compte 2741.

- *Compte 7618 Autres produits des participations*

Il s'agit des revenus des titres et créances comptabilisés aux comptes 2618, 266, 2675 et 2676.

	OPH	SA	Compte 762 Produits des autres immobilisations financières
--	------------	-----------	---

Le compte 762 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7621 Revenus de titres immobilisés*

Il s'agit des revenus et titres inscrits aux comptes 271 et 272.

- *Compte 7626 Revenus des prêts*

Ce compte est à ventiler pour distinguer les produits financiers générés par les prêts enregistrés :

- au compte 274 « Prêts » (sauf le compte 2741 cf. commentaire du compte 76132) ;
- au compte 278 « Prêts pour accession et amélioration ».

Les rémunérations sur gestion des prêts sont comptabilisées aux subdivisions du compte 706.

- 76261 Prêts principaux pour accession

Ce compte est utilisé pour les prêts enregistrés au compte 2781.

- 76262 Prêts complémentaires pour accession

Ce compte est utilisé pour les prêts enregistrés au compte 2782.

- 76268 Autres

Ce compte est utilisé pour les prêts enregistrés au compte 274 (sauf le compte 2741 cf. commentaire du compte 76132) et, pour les **sociétés**, au compte 2783.

- *Compte 7627 Revenus des créances immobilisées*

Il s'agit des revenus des créances inscrites aux comptes 275 et 276.

Pour les **offices publics de l'habitat**, ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 76271 Créances diverses
- 76278 Intérêts courus
- *Compte 7628 Revenus des autres immobilisations financières*

	OPH	SA	Compte 763 Revenus des autres créances
--	------------	-----------	---

Ce compte enregistre les intérêts perçus sur les comptes à terme, livrets et autres comptes de dépôts. Il se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7631 Revenus des comptes à terme*
- *Compte 7632 Revenus du Livret A*
- *Compte 7638 Autres revenus*

	OPH	SA	Compte 764 Revenus des valeurs mobilières de placement
--	------------	-----------	---

Les organismes peuvent ventiler ce compte de manière à suivre distinctement les revenus des valeurs inscrites au compte 50.

	OPH	SA	Compte 765 Escomptes obtenus
--	------------	-----------	-------------------------------------

	OPH	SA	Compte 766 Gains de change
--	------------	-----------	-----------------------------------

Les gains de change latents ne sont pas comptabilisés.

	OPH	SA	Compte 767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement
--	------------	-----------	---

Le compte 767 enregistre les produits nets résultant des cessions des valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une plus-value (Cf. commentaire du compte 50).

	OPH	SA	Compte 768 Autres produits financiers
--	------------	-----------	--

Le compte 768 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7681 Boni provenant de clauses d'indexation des emprunts*
- *Compte 7688 Autres produits financiers - Autres*

Sont notamment comptabilisés à ce compte :

- Les intérêts sur avances consenties aux SCI sous égide ou aux SCCC (sur crédits extérieurs ou sur trésorerie propre) ;
- Les pénalités de remboursements anticipés liées aux prêts accession ;
- Les gains reçus des contreparties, à l'occasion d'opérations de couverture des risques financiers tels que swaps, options...

	OPH	SA	COMPTE 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	Compte 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion
--	------------	-----------	--

Le compte 771 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7711 Débits et pénalités perçus sur achats et ventes*

Figurent en particulier à ce compte les pénalités reçues sur marchés à la charge des entreprises, hors marchés de travaux et autres liés à l'activité de construction de l'organisme.

- *Compte 7713 Libéralités reçues*

Ces libéralités correspondent à des dons et legs non destinés à l'investissement.

- *Compte 7714 Recouvrements sur créances admises en non-valeur*

Le compte 7714 est utilisé lors du recouvrement de créances qui antérieurement avaient été inscrites en pertes sur créances irrécouvrables.

- *Compte 7715 Subventions d'équilibre*

Figurent à ce compte des subventions dont le montant n'est pas fixé par avance, et qui sont versées par une collectivité territoriale, un EPCI ou la CGLLS, pour équilibrer soit une ou plusieurs opérations (en vertu de conventions particulières), soit le compte de résultat.

- *Compte 7716 Deniers d'entrée*
- *Compte 7717 Dégrèvement d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)*

Le compte 7717 est, crédité à réception de l'avis de dégrèvement, lorsque celui-ci se rapporte à une imposition - autre que l'impôt sur les bénéfices - comptabilisée sur un exercice antérieur.

- *Compte 7718 Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion*
 - *77181 Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité*

Est comptabilisée à ce compte la pénalité forfaitaire que le locataire doit acquitter lorsqu'il ne répond pas à l'enquête sur les suppléments de loyers de solidarité en application des articles L. 441-9, L. 442-5 et R. 441-25 du CCH.

- 77188 *Autres*

	OPH	SA	Compte 772 Produits sur exercices antérieurs
--	------------	-----------	---

Ce compte est crédité de tous les produits sur exercices antérieurs, à l'exception des produits financiers qui sont inscrits directement au compte 76.

Le compte 772 est à ventiler de façon à pouvoir être débité par le crédit des comptes de produits par nature concernés, soit au fur et à mesure, soit globalement en fin d'exercice.

Le compte 772 est obligatoirement soldé en fin d'exercice.

Il n'apparaît jamais au compte de résultat. Néanmoins, le montant des produits des exercices antérieurs est mentionné en renvoi du compte de résultat et il est, s'agissant des **offices publics de l'habitat**, détaillé dans le tableau 19 de l'annexe V.

	OPH	SA	Compte 775 Produits des cessions d'éléments d'actif
--	------------	-----------	--

Ce poste est crédité du prix de cession d'éléments d'actif immobilisé cédés, par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » ou du compte financier intéressé.

Pour les cessions de valeurs mobilières de placement inscrites en compte 5, il convient d'utiliser le compte 767 si la cession est génératrice d'un bénéfice, ou le compte 667 en cas de cession génératrice d'une perte. En cas de destruction totale ou partielle d'une immobilisation, l'indemnité d'assurance est enregistrée à ce compte.

Le compte 775 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7751 Immobilisations incorporelles*
- *Compte 7752 Immobilisations corporelles*
- *Compte 7756 Immobilisations financières*

	OPH	SA	Compte 777 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice
--	------------	-----------	---

	OPH	SA	<i>Compte 7771 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice</i>
--	------------	-----------	--

Le compte 7771 enregistre à son crédit le montant des subventions d'investissement virées au compte de résultat par le débit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat ».

	OPH	SA	<i>Compte 7772 Quote-part du crédit d'impôt en faveur du logement social outre-mer virée au résultat de l'exercice</i>
--	------------	-----------	--

Ce compte est utilisé pour le crédit d'impôt outre-mer créé en substitution du mécanisme de défiscalisation LODEOM.

	OPH	SA	Compte 778 Autres produits exceptionnels
--	------------	-----------	---

Le compte 778 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7781 Boni provenant de clauses d'indexation*
- *Compte 7784 Indemnités d'assurances*

Ce compte est crédité par le débit d'un compte de trésorerie lors de l'encaissement d'indemnités d'assurance (hors indemnités en cas de destruction totale ou partielle du bien, Cf. commentaire du compte 775).

- *Compte 7788 Produits exceptionnels divers*

	OPH	SA	COMPTE 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS
--	------------	-----------	---

Ces reprises sont destinées à :

- Enregistrer les corrections d'erreurs sur amortissement selon les modalités de l'article 122-6 du PCG : « *Les corrections d'erreurs sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice au cours duquel elles sont constatées sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres. L'incidence des corrections d'erreurs significatives est présentée sur une ligne séparée du compte de résultat, en dehors du résultat courant tel que défini à l'article 821-4 du présent règlement ou, le cas échéant, sur une ligne séparée du report à nouveau.* »
- Reprendre les provisions et les dépréciations, suite à l'inscription en classe 6 des charges au titre desquelles elles avaient été constituées ;
- Reprendre les provisions et dépréciations devenues en tout ou pour partie sans objet. Ces reprises sont à détailler dans l'annexe.

Ces comptes sont crédités du montant respectif des reprises par le débit des comptes d'amortissements, de dépréciations et de provisions concernés.

	OPH	SA	Compte 781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions - produits de l'exploitation
--	------------	-----------	---

Le compte 781 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7811 Reprises sur amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles*
 - *78111 Immobilisations incorporelles*
 - *78112 Immobilisations corporelles*
 - *781123 Immeubles de rapport*

Les reprises sur amortissements ont pour but de prendre en compte des corrections d'erreurs lors de la révision d'un plan d'amortissement passé.

Par ailleurs, il convient de noter que les allongements (et les réductions) de durée de l'utilisation des composants justifiés sur le plan technique sont calculés de manière prospective (révision prospective du plan d'amortissement) ; cf. article 122-3 du plan comptable général (règlement ANC N°2014-03 modifié par le règlement ANC 2018-01).

S'agissant des immeubles locatifs, le compte 781123 pourra être ventilé par composants de la même manière que le compte 681123.

- *781128 Autres immobilisations*

- *Compte 7815 Reprises sur provisions d'exploitation*

Ce compte est crédité par le débit du compte 15 pour ajustement des provisions. Il se subdivise ainsi :

- *78151 Provisions pour risques*
- *78157 Provisions pour gros entretien*

Les reprises effectuées au compte 78157 constatent la consommation définitive d'une partie ou de la totalité de la provision pour gros entretien (se rapporter aux commentaires des comptes 1572, 6152, 68157).

Ce compte est crédité, au fur et à mesure de la réalisation du plan pluriannuel de gros entretien, comme indiqué au compte 1572 :

- lorsque les travaux réalisés au cours de l'exercice avaient antérieurement fait l'objet d'une dotation à la PGE ;
- le cas échéant, du montant de la provision devenue sans objet.

Dans le cas de travaux effectués par la régie d'entretien, le montant de la reprise devra être justifié dans la partie littéraire de l'Annexe, en indiquant les comptes de charges et les montants concernés.

- *78158 Autres provisions pour charges*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 158 concernés. Il se subdivise de la manière suivante :

- *781581 Provision pour remise en état de biens*

Ce compte est notamment utilisé dans le cadre d'usufruit locatif social, et autres formes de démembrement de la propriété comprenant une clause de remise en état du bien *in fine*.

- *781586 Provisions pour charges sur opérations immobilières*
- *781588 Autres*

- *Compte 7816 Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 29 concernés. Il est subdivisé de la manière suivante :

- *78161 Immobilisations incorporelles*
- *78162 Immobilisations corporelles*
- *Compte 7817 Reprises sur dépréciations des actifs circulants*
 - *78173 Stocks et en cours*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 39 concernés.

- *78174 Créances*

Le compte 78174 est crédité par le débit des comptes 49 concernés.

Ce compte est utilisé pour reprendre les dépréciations des créances douteuses, notamment lors de l'inscription de ces dernières en irrécouvrables (compte 654).

Il se subdivise de la manière suivante :

- *781741 Locataires*
- *781742 Acquéreurs*

- 781745 Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires
- 781748 Autres

	OPH	SA	Compte 786 Reprises sur dépréciations et provisions - Produits financiers
--	------------	-----------	--

Le compte 786 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7865 Reprises sur provisions financières*

Le compte 7865 est crédité par le débit des comptes 1518, 1588.

- *Compte 7866 Reprises sur dépréciations des éléments financiers*

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *78662 Reprises sur dépréciation des immobilisations financières*

Ce compte est crédité lorsque la dépréciation d'une immobilisation financière est devenue partiellement ou totalement sans objet, par le débit des comptes 296 et 297.

- *78665 Reprises sur dépréciation des valeurs mobilières de placement*

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

	OPH	SA	Compte 787 Reprises sur dépréciations et provisions - Produits exceptionnels)
--	------------	-----------	--

Le compte 787 est crédité pour réduire ou annuler des provisions à caractère exceptionnel devenues excessives ou sans objet.

Il se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7872 Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)*
 - *78726 Provision spéciale de réévaluation*

Ce compte est exclusivement utilisé par les **sociétés**. Il enregistre la reprise annuelle prescrite par la décision administrative ayant autorisé la réévaluation du bilan.

- *Compte 7875 Reprises sur provisions exceptionnelles*
- *Compte 7876 Reprises sur dépréciations exceptionnelles*

	OPH	SA	COMPTE 79 TRANSFERTS DE CHARGES
--	------------	-----------	--

Le compte 79 « Transferts de charges » enregistre le montant des charges d'exploitation, financières et exceptionnelles qui sont transférés soit à un compte de bilan (comptes de tiers ou comptes de régularisation, mais en aucun cas comptes d'immobilisations), soit d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges.

Le montant des charges à transférer ne peut souvent être déterminé qu'en comptabilité analytique ou à l'aide de calculs statistiques.

Le compte 79 est utilisé pour :

- Répercuter à des tiers des charges engagées par l'organisme d'HLM pour leur compte (par exemple en location-accession) ;
- Etaler certaines charges en compte charges à répartir sur plusieurs exercices dans les limites énumérées au commentaire sur le compte 481;
- Transférer d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges : charges d'exploitation transférées en charges exceptionnelles ou en charges financières, ou réciproquement ;
- Transférer certaines charges d'un compte d'exploitation à un autre compte d'exploitation. Cette dernière possibilité est limitée à la valorisation des avantages en nature (cf. commentaire du compte 7913). A contrario, lorsque l'organisme effectue des travaux d'entretien en régie, les achats et charges de personnel correspondants ne doivent en aucun cas être transférés par le jeu du compte 79, vers un compte 615.

Il est rappelé que les indemnités d'assurance sont enregistrées soit en compte 7784 (cf. commentaire du compte) ou en compte 775.

	OPH	SA	Compte 791 Transferts de charges d'exploitation
--	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7913 Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel*

Lorsque l'organisme comptabilise les avantages en nature accordés à certains membres du personnel, le compte 7913 est crédité par le débit d'un compte 6417 « Avantages en nature ».

Soit la charge correspondant à l'avantage en nature a déjà été comptabilisée, selon sa nature, lorsque la dépense a été engagée : le compte 7913 permet de neutraliser la double inscription de la charge ;

Soit aucune charge initiale n'a été comptabilisée (cas d'un logement de fonction) : le compte 7913 permet de neutraliser la charge qui ne donne pas lieu à décaissement.

Dans tous les cas, le compte 7913 permet de corriger le compte de résultat.

- *Compte 7916 Frais d'émission des emprunts*

Voir les commentaires du compte 4816.

- *Compte 7918 Autres charges d'exploitation*

- *79182 Frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeubles de rapport*

Voir le commentaire du compte 67182.

- *79188 Divers*

Cf. commentaire du compte 6227 Frais d'actes et de contentieux

	OPH	SA	Compte 796 Transferts de charges financières
--	------------	-----------	---

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7963 Intérêts compensateurs*

Ne peuvent être inscrites à ce compte que les augmentations d'intérêts compensateurs sur les prêts visés à l'article L.431-1-1 du code de la construction et de l'habitation contractés par l'organisme avant le 1^{er} janvier 1997 (Voir les commentaires du compte 4813 et du compte 661123).

	OPH	SA	Compte 797 Transferts de charges exceptionnelles
--	------------	-----------	---

CLASSE 8 COMPTES SPECIAUX

La classe 8 est utilisée par l'organisme pour satisfaire à certaines obligations d'informations, notamment pour l'établissement de l'annexe. Ces informations ne sont à fournir que si elles sont significatives.

	OPH	SA	COMPTE 80 ENGAGEMENTS
--	------------	-----------	------------------------------

Les comptes d'engagements enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'organisme. Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements.

	OPH	SA	Compte 801 Engagements donnés par l'organisme
--	------------	-----------	--

Les comptes 801 sont des comptes créditeurs.

	OPH	SA	<i>Compte 8011 Avals, cautions, garanties</i>
--	-----	----	---

Figurent notamment à ce compte, au titre des garanties, les nantissements et les hypothèques, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le compte 8011 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 80111 Accédants à la propriété*

Figurent à compte, les garanties données par l'organisme au bénéfice d'organismes prêteurs pour les prêts que ces organismes ont consentis aux accédants.

- *Compte 80118 Divers*

	OPH	SA	<i>Compte 8012 Octroi de prêts</i>
--	-----	----	------------------------------------

Ce compte n'est utilisé que pour la comptabilisation d'opérations de prêts non afférents à une vente directe de logements.

Il est crédité du montant des prêts consentis, et débité du montant des sommes versées aux emprunteurs. Le solde créditeur de ce compte représente ainsi les sommes restant à verser au titre des prêts octroyés. Il est obligatoirement tenu un compte individuel pour chaque emprunteur.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *80121 Contrats de prêts principaux*
- *80122 Contrats de prêts complémentaires*
- *80128 Autres contrats*

	OPH	SA	<i>Compte 8016 Redevances crédit-bail restant à courir</i>
--	-----	----	--

Ce montant indique, à la date du bilan, le montant total des redevances restant à supporter par l'organisme, en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrat(s) de crédit-bail.

	OPH	SA	<i>Compte 8018 Autres engagements donnés</i>
--	-----	----	--

Le compte 8018 se subdivise de la manière suivante :

- *80181 Reste à payer sur coût de production prévisionnel - Opérations non liquidées (logements - accession)*

Ce compte est crédité du coût de production prévisionnel, régulièrement actualisé, des opérations de construction-vente de logements.

Il est débité des dépenses effectuées au fur et à mesure de leur comptabilisation en classe 3.

- *80182 Reste à payer sur coût de production prévisionnel. Opérations non liquidées (terrain accession)*

Ce compte concerne les lotissements et aménagements de terrains, et fonctionne comme le compte 80181.

- *80183 Compromis de vente*

Ce compte enregistre les montants des compromis signés en vue de l'acquisition de biens immobiliers par l'organisme, déductions faites des acomptes versés.

- *80184 Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives*

Ce compte est crédité du montant des marchés lors de leur signature. Il est débité au moment de la comptabilisation des situations de travaux pour la quote-part des montants concernés.

- *80188 Engagements divers*

Ce compte enregistre notamment les effets reçus et circulant sous l'endos de l'organisme, au profit d'un établissement financier et pour lesquels l'organisme est garant de l'acceptation et du paiement.

	OPH	SA	<i>Compte 802 Engagements reçus par l'organisme</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	<i>Compte 8021 Avals, cautions, garanties</i>
--	-----	----	---

Figurent à ce compte les garanties obtenues par l'organisme, hormis celles qui découlent de l'activité de prêt-accession à la propriété effectuée dans le cadre de la réglementation HLM.

	OPH	SA	<i>Compte 8022 Emprunts accession</i>
--	-----	----	---------------------------------------

	OPH	SA	<i>Compte 8023 Emprunts locatifs et autres</i>
--	-----	----	--

Ce compte est débité du montant des emprunts contracté pour le financement du secteur locatif et des secteurs autres que l'accession à la propriété.

Il est crédité des fonds encaissés.

	OPH	SA	<i>Compte 8024 Créances escomptées non échues</i>
--	-----	----	---

Les effets escomptés n'apparaissant plus au bilan, la comptabilité des engagements retrace au compte 8024 le maintien de l'engagement du débiteur, lors de la remise à l'escompte des effets reçus. Ce montant est

équivalent, en principe, à celui des engagements donnés, résultant de la même opération, figurant au compte 80188.

	OPH	SA	<i>Compte 8026 Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail</i>
--	-----	----	--

Figurent à ce compte le montant des engagements reçus au titre des contrats de crédit-bail décrits par ailleurs au compte 8016, et notamment la valeur résiduelle du bien à la date d'arrêté du bilan.

	OPH	SA	<i>Compte 8028 Autres engagements reçus</i>
--	-----	----	---

	OPH	SA	Compte 806 Commercialisation en cours
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	<i>Compte 8061 Engagements donnés</i>
--	-----	----	---------------------------------------

Ce compte contient la subdivision suivante :

- *Compte 80611 Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu*

Ce compte enregistre le coût de production des immeubles achevés et vendus dans le cadre de contrat de vente à terme, avec transfert de propriété reporté au terme du remboursement du prêt.

Il est soldé lors du transfert de propriété.

	OPH	SA	<i>Compte 8062 Engagements reçus</i>
--	-----	----	--------------------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *80621 Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel*

Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet de contrats préliminaires comprenant le versement de dépôts de garantie.

- *80622 Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel*

Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet d'une simple réservation.

- *80623 Dépôts de garantie bloquée – Location-accession*

Ce compte est exclusivement utilisé par les **sociétés**. Y figurent les dépôts de garantie versés par les locataires-accédants lors de la signature du contrat préliminaire, en application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

		SA	Compte 807 Prestations de services en cours aux personnes physiques
--	--	-----------	--

Pour le fonctionnement de ce compte, voir le chapitre relatif à la comptabilisation des opérations de construction dans le cadre de contrat de prestation de services à personnes physiques.

	OPH	SA	Compte 809 Contrepartie des engagements
--	------------	-----------	--

	OPH	SA	COMPTE 88 RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION
--	------------	-----------	---

Ce compte peut être utilisé par l'organisme pour l'affectation du résultat de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice précédent peut être maintenu au compte 12 jusqu'à la décision de son affectation, ou viré au compte 88 à la réouverture des comptes.

	OPH	SA	COMPTE 89 BILAN
--	------------	-----------	------------------------

Les comptes 890 et 891 peuvent être utilisés pour la réouverture et la clôture des comptes de l'exercice.

	OPH	SA	Compte 890 Bilan d'ouverture
--	------------	-----------	-------------------------------------

	OPH	SA	Compte 891 Bilan de clôture
--	------------	-----------	------------------------------------