

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et
de la cohésion des territoires

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

Avis du 16 février 2023

modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

NOR : TREL2301494V

(Texte non paru au journal officiel)

Le présent avis a pour objet d'actualiser les commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine, publiés en annexes, conformément aux modifications apportées par l'arrêté du 14 décembre 2022 n°TREL2226992A.

Ces documents concernent les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés d'HLM (sociétés anonymes d'HLM, sociétés coopératives d'HLM, sociétés de coordination) et les fondations d'HLM.

1. Commentaires de comptes (titre II)

La **nouvelle numérotation des documents annuels et états financiers**, telle qu'introduite par l'arrêté du 14 décembre 2022 n°TREL2226992A, est prise en compte dans ces commentaires de comptes.

Conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables (ANC) n°2022-05 du 7 octobre 2022, ils visent également à préciser le traitement comptable de l'**activité d'organisme de foncier solidaire (OFS)** définie à l'article L. 329-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), suite à la création des comptes spécifiques à cette activité et relatifs :

- Aux excédents d'exploitation affectés à l'investissement, uniquement pour les OPH (comptes 106716 et 106718) ;
- Aux réserves diverses (compte 1068816 et 1068818) ;
- Au report à nouveau (comptes 110116, 110118, 119116 et 119118) ;
- Au résultat de l'exercice (comptes 120116, 120118, 129116 et 129118) ;
- Aux terrains bâtis des opérations en bail réel solidaire (BRS) (compte 21156) ;
- Aux agencements et aménagements de terrains des opérations en BRS (comptes 2126 et 2128) ;
- Aux opérations en BRS au sein des opérations locatives (compte 66119) ;

- Aux opérations en BRS au sein des opérations groupées et constructions neuves (compte 70126) ;
- Aux redevances en BRS (compte 70476) ;
- A l'indemnisation des droits réels immobiliers au preneur d'un BRS (compte 801116).

La comptabilisation de l'activité d'OFS est également précisée au sein des comptes relatifs :

- Aux réserves sur cessions immobilières (compte 10685), afin de préciser l'affectation de la plus-value d'une opération de vente HLM réalisée au moyen d'un BRS ;
- Au résultat de l'exercice pour les activités relevant du SIEG depuis 2021 (compte 12011), afin de préciser l'affectation du résultat de l'activité d'OFS ;
- Aux terrains nus (compte 2111) et terrains bâtis (compte 2115), afin de préciser le maintien du terrain à l'actif dans le cadre d'une opération en BRS.

Conformément au règlement ANC n°2021-08 du 8 octobre 2021, ces commentaires de comptes précisent **le suivi de l'affectation du résultat des organismes de logement social relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG)**, suite à la création des comptes suivants relatifs :

- Aux excédents d'exploitation affectés à l'investissement, uniquement pour les OPH (comptes 10672 et 10678) ;
- Aux réserves sur cessions immobilières (comptes 106852 et 106858) ;
- Aux réserves diverses (comptes 106882 et 106888) ;
- Au report à nouveau (comptes 11012, 11018, 11912 et 11918) ;
- Au résultat de l'exercice (comptes 12018 et 12918).

L'ensemble des autres comptes définis par l'arrêté du 7 octobre 2015 modifié n°ETLL1513275A sont intégrés dans ces commentaires de comptes.

Les commentaires visent également à préciser, entre autres, la comptabilisation :

- Du report à nouveau (compte 11) ;
- De la participation des employeurs à l'effort de construction (comptes 1317, 13171, 13172) ;
- Des intérêts courus non échus (compte 16881) ;
- Des rabais, remises et ristournes obtenus sur achats (compte 609) ;
- Des charges diverses de gestion courante (compte 658) ;
- Des pénalités, amendes fiscales et pénales (compte 6712) ;
- Des charges exceptionnelles diverses (compte 6788) ;
- Des autres produits des activités d'accession (compte 7063) ;
- Des subventions d'investissements inscrites au compte de résultat (compte 139) ;
- Des achats de matériel, équipements et travaux (compte 605) ;
- De la participation des employeurs à la formation professionnelle continue (compte 6313) ;
- Des salaires et traitements (compte 6411) ;
- Des cotisations à l'URSSAF (compte 6451) ;
- Des charges diverses de gestion courante (compte 658) ;
- Des fournitures individuelles (compte 7033) ;
- De la rémunération sur gestion de prêts (compte 7062) ;

- Des avals, cautions, garanties (compte 8021).

2. Schémas d'écritures comptables (titre III)

Cette actualisation vise notamment à préciser la comptabilisation des **opérations d'accession sociale réalisées au moyen d'un BRS par les organismes agréés OFS** (ajout d'une partie 3).

Les schémas d'écritures permettent également de préciser la comptabilisation :

- des **opérations de démolition avec ou sans reconstruction** (partie 4) ;
- de l'**affectation des résultats** (partie 18), notamment afin de spécifier les écritures comptables s'appliquant aux OPH.

Les parties relatives au refinancement de la dette, aux immobilisations financières et aux valeurs mobilières de placement ont été supprimées.

3. Notes de doctrine (titre V)

Les parties suivantes des notes de doctrine ont été actualisées :

- Partie 1 relative aux logements-foyers ;
- Partie 2 relative à l'annexe des comptes (partie littéraire) ;
- Partie 3 relative au contrôle interne ;
- Partie 4 relative à la comptabilité interne pour le suivi de l'activité d'intérêt général.

Les commentaires de comptes, les schémas d'écritures comptables et les notes de doctrine s'appliquent pour les comptes de l'exercice comptable ouverts au 1^{er} janvier 2022.

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

Fait le 16 février 2023

Pour le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,
Pour le ministre et par délégation,
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

F. ADAM