



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES D'HABITAT A LOYER MODERE

TITRE V NOTES DE DOCTRINES

Document annexe à l'avis du 16 février 2023 n° TREL2301494V

Table des matières

1	Les logements-foyers	3
1.1	Calcul des redevances	3
1.2	Travaux de maintenance envisagés par les conventions	4
1.3	Traitement comptable des travaux de gros entretien des foyers.....	5
2	L'annexe des comptes (partie littéraire).....	7
2.1	Faits caractéristiques de l'exercice.....	7
2.2	Principes, règles et méthodes comptables	8
3	Le contrôle interne	10
3.1	Généralités.....	10
3.2	Obstacles et limites	11
3.3	Le contrôle interne dans les petites sociétés.....	11
3.4	Le contrôle interne avec incidence directe sur les information comptables et financières	12
3.5	Le contrôle interne sans incidences sur les informations comptables et financières.....	13
3.6	Principes d'analyse des procédures du contrôle interne.....	14
4	Comptabilité interne pour le suivi de l'activité de service d'intérêt général.....	15
5	Travaux liés à l'amiante	16
5.1	Coûts liés à l'amiante	16
5.2	Diagnostics techniques.....	16
5.3	Extraits du Recueil des normes comptables françaises	16

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- OPH pour les offices publics de l'habitat;
- Sociétés pour les sociétés d'Habitation à Loyer Modéré (HLM), les fondations d'HLM (sauf mention spéciale), les coopératives d'HLM et les sociétés de coordination

1 Les logements-foyers

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

La notion de logements-foyers est définie aux articles L 633-1 et suivants et R 832-20 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs.

Ces logements sont soumis à une redevance et non à un loyer.

Elle recouvre les résidences sociales, les résidences hôtelières à vocation sociale, les foyers pour jeunes travailleurs, les maisons de retraite et les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Les résidences étudiantes ne sont pas des logements-foyers.

1.1 Calcul des redevances

Les loyers (corolaires des redevances appelées auprès des locataires des foyers, codifiées à l'article R.353-158 du CCH) – voir extrait ci-dessous), communément appelés « redevances », réclamés aux gestionnaires de logements foyers par les propriétaires organismes d'HLM, sont définis par les termes de la convention liant les gestionnaires aux organismes d'HLM.

La redevance des gestionnaires comprend, généralement, les principaux éléments suivants :

- Le coût des emprunts du propriétaire liés au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration (en dehors des travaux pris en charge par la PCRC – voir ci-dessous), y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes (amortissement, intérêts, redevances, etc.) ;
- La rémunération et la reconstitution des fonds propres éventuellement mobilisés par le propriétaire pour le financement de l'opération ;
- Le montant forfaitaire annuel couvrant les frais généraux du propriétaire ;
- Le montant forfaitaire annuel de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants (PCRC) et du gros entretien à la charge du propriétaire ;
- Les primes d'assurances obligatoires de l'immeuble que doit supporter le propriétaire ;
- Les impôts et taxes non récupérables, dont notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, les frais d'enregistrement

A l'issue de la période de remboursement des emprunts (inclus dans les charges afférentes liées à la construction de l'immeuble), les contrats prévoient généralement de faire l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer se substituant aux amortissements financiers.

De manière légèrement différente, le calcul de la PGE est susceptible de modifications, selon les conventions, compte tenu de l'état constaté conjointement par le propriétaire HLM et le gestionnaire. Toutefois, aucun remboursement d'une PGR acquittée qui serait conjointement jugé excessive n'est généralement envisagé par les conventions.

La PGE ne servant qu'à fixer le montant du loyer acquitté par le gestionnaire, celle-ci apparaît définitivement acquise par le propriétaire si aucun reversement n'est expressément prévu par la convention - à l'instar de la part du loyer calculé sur la base des frais généraux.

Extrait R 353-158 du CCH « *En ce qui concerne l'élément équivalent au loyer, la participation du résident*

aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

-des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;

-des frais généraux du propriétaire ;

-des charges de renouvellement des composants immobilisés ;

-du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;

-de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

-les frais de siège du gestionnaire ;

-les frais fixes de personnel administratif ;

-toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;

-les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II.- L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels, d'eau chaude et d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Pour les résidences sociales, lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation. »

1.2 Travaux de maintenance envisagés par les conventions

La charge de l'entretien courant est généralement répartie entre gestionnaire et propriétaire de manière identique aux logements ordinaires, dans les logements-foyers. Les autres travaux de maintenance font l'objet le plus souvent d'un traitement spécifique, avec principalement pour référence les articles du code civil suivants¹ :

Article 606 - Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

¹ Les baux commerciaux laissent généralement à la charge du bailleur le seul article 606 C.Civ.

Article 1719 - *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Article 1720 - *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.*

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Article 1721 - *Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.*

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Les « grosses réparations » de l'article 606 du code civil correspondent ainsi aux composants de structures et de couverture²; les travaux évoqués dans les autres articles du code, très généraux, se traduisent comptablement sous la forme des autres composants et du gros entretien (le preneur ayant au sens du code civil la charge de l'entretien courant, en usant « *de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;* » - article 1728 C. Civ.).

Pour financer ces travaux à sa charge, le propriétaire doit disposer d'une ressource : c'est l'objet de la redevance versée par le gestionnaire, initialement prévue sous la forme d'une provision pour gros entretien « PGE » (sur ce sujet, Cf. supra).

1.3 Traitement comptable des travaux de gros entretien des foyers

Le principe de calcul des redevances versées par les gestionnaires de foyers répond avant tout à un souci de transparence : le loyer payé répond aux charges supportées par le propriétaire, le cas échéant une provision pour gros entretien, calculée sur la base d'une estimation des dépenses réelles est prévue, le calcul forfaitaire étant exclu.

Les professionnels (gestionnaires de foyers et propriétaires HLM) produisent des conventions, mentionnant une « *participation pour couverture du renouvellement des composants et gros travaux à la charge du propriétaire* » (sur la base d'un pourcentage), et en annexant à ces conventions des listes de travaux récupérables beaucoup plus précises que les références aux articles du code civil. Le principe d'un suivi régulier de la réserve constituée pour ces travaux, sur la base d'un plan de travaux opérationnel, est également mis en avant.

Les produits de la redevance correspondant à la participation pour les changements de composants et le gros entretien sont suivis de manière extracomptable. Le cas où, exceptionnellement, la convention de gestion prévoit que la provision non utilisée doit revenir au co-contractant, est mentionné dans la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social (extraits) :

Cas particulier : Immeubles exploités dans le cadre d'une convention

² On relèvera que la jurisprudence a rapproché l'article 606 C.Civ. de la définition comptable des composants structures et couverture. Classiquement, la cour de cassation interprétait strictement l'article 606 (grosse réparation : gros murs – poutres – toitures entières). Dans un arrêt de la 3ème chambre civile du 13 juillet 2005, elle a précisé que les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Dans certains organismes, les immeubles sont construits et exploités dans le cadre de conventions conclues avec des collectivités ou organismes publics ou privés.

Travaux non réalisés à la date d'échéance

Exceptionnellement, certains immeubles sont régis par une convention prévoyant que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation de l'organisme est reversée à la collectivité ou au co contractant pour le solde non utilisé au terme de la convention. L'engagement quant aux travaux à réaliser est constaté en hors bilan. Si les travaux ne sont pas réalisés selon l'échéancier prévu ou à prévoir, l'obligation existe et une provision (au sens de l'article 321-1 du règlement n° 2014-03) est constatée.

Celle-ci correspond, au terme de la convention, aux montants des travaux non réalisés et à reverser le cas échéant au co contractant.

2 L'annexe des comptes (partie littéraire)

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

Pour répondre à l'exigence d'image fidèle, le législateur (Code de commerce) et le PCG (art. 112-4) ont fait de l'annexe une partie intégrante des comptes annuels et lui ont donné comme objectif de compléter et de commenter l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Le PCG précise également que :

1. L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et par le compte de résultat (PCG art. 112-4) ;
2. L'annexe met en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que les destinataires de l'information peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre (PCG art. 810-1) ;

C'est à ce titre que sont à mentionner en annexe notamment :

- les faits caractéristiques de l'exercice ;
- les éléments permettant d'assurer la comparabilité des comptes ou susceptibles de l'affecter (PCG art. 121-2). Sont notamment concernés :
 - Les circonstances faussant la comparaison de certains chiffres du bilan ou du compte de résultat avec les chiffres correspondants de l'exercice précédent et, le cas échéant, les moyens permettant d'en assurer la comparaison ;
 - Les changements de méthodes comptables nécessitant une information comparative ;
 - Dans certains cas, en ce qui concerne les éléments chiffrés de l'annexe qui constituent des compléments d'information, les chiffres de l'exercice précédent.

3. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans le bilan et le compte de résultat (PCG art. 112-4) ;

En outre, le traitement inadéquat ou erroné de certaines opérations contenues dans les bilans, comptes de résultat et autres états financiers ne peut être corrigé ni par l'indication des méthodes comptables utilisées ni par des notes annexes ou d'autres textes explicatifs.

4. Les informations requises déjà portées au bilan ou au compte de résultat n'ont pas à être reprises dans l'annexe (PCG art. 810-5) ;
5. Les éléments d'information chiffrés de l'annexe sont établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux du bilan et du compte de résultat (PCG art. 810-6) ;

Il est fait référence ici aux principes généraux d'établissement des comptes annuels, notamment la continuité de l'exploitation, la permanence des méthodes et l'indépendance des exercices

Le PCG (art. 833-1) indique que les informations sont présentées dans l'ordre selon lequel les postes auxquels elles se rapportent sont présentés dans le bilan et le compte de résultat. En l'absence de toute autre obligation légale ou réglementaire en termes de présentation de l'annexe, le plan ci-dessous semble pouvoir être respecté :

- Faits pertinents (faits caractéristiques) ;
- Principes, règles et méthodes comptables ;
- Notes sur le bilan ;
- Notes sur le compte de résultat ;
- Autres informations.

2.1 Faits caractéristiques de l'exercice

Outre les informations expressément prescrites par le code de commerce et le PCG, l'entreprise doit fournir

toutes celles qu'elle estime significatives et nécessaires à l'obtention d'une image fidèle (C. com. art. R 123-195 et PCG art. 112-4). À ce titre, elle met en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que les destinataires de l'information peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre (PCG art. 810-1).

Sont notamment concernées les informations spécifiques à donner au titre :

- De l'exposition à différents risques (dont les risques climatiques, période de crise...);
- Des faits caractéristiques de l'exercice.

2.2 Principes, règles et méthodes comptables

Cette partie peut être subdivisée de la manière suivante :

2.2.1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

L'annexe mentionne le référentiel comptable applicable.

Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères, et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société. Pour ce faire, les principes suivants, énoncés par le code de commerce, et également repris dans le PCG, doivent être respectés pour leur établissement :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices ;
- Rattachement des charges aux produits ;
- Principe de prudence ;
- Coûts historiques ;
- Importance relative ;
- Non compensation ;
- Intangibilité du bilan d'ouverture.

Les principes de bonne information et de prééminence de la réalité sur l'apparence ne sont pas repris par le PCG pour l'établissement des comptes individuels. Toutefois, ils sont à respecter pour l'établissement des comptes consolidés.

Il n'y a pas lieu dans cette partie d'énumérer et de décrire les principes retenus pour l'établissement des comptes, si ces principes sont la stricte application de la réglementation. Il suffit alors de préciser que les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières applicables aux sociétés et fondations d'HLM en vertu de la présente instruction comptable.

2.2.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

Dans ces notes, les méthodes d'évaluation et les règles de présentation propres à la société feront l'objet d'une description lorsqu'elles concernent des postes d'importance significative pour lesquels l'information est nécessaire à une bonne compréhension ou lorsque l'instruction comptable permet une latitude dans l'évaluation. Il s'agit par exemple :

- d'exposer la méthode de comptabilisation des immeubles par composants et de leurs coûts constitutifs ;
- de décrire les modalités retenues pour les amortissements des immobilisations (amortissement linéaire sur la durée propre à chaque composant pour les immeubles,...) et pour les reprises de subventions ;
- de décrire les règles d'imputation des coûts internes et leur mode de calcul, pour les immobilisations locatives et les stocks ;
- de mentionner les méthodes retenues pour le calcul des provisions pour risques et charges, d'en indiquer

les mouvements de l'exercice et – s'agissant des reprises de l'exercice ;

- d'indiquer les montants utilisés et les montants non utilisés ;
- d'indiquer les modalités retenues pour le calcul de la provision pour gros entretien (plan pluriannuel d'entretien, années auxquelles s'adosse le montant provisionné des travaux, ...).

2.2.3 Information complémentaires, lorsque l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner une image fidèle

Relativement rares en pratique, ces informations seront fournies, par exemple, en cas d'impossibilité de prendre en compte les bénéfices d'une société civile de vente, en l'absence de décision de distribution prise par celle-ci.

2.2.4 Motifs de dérogation aux règles comptables et incidences sur les comptes, si dans un cas exceptionnel, l'application d'une prescription comptable se révélait impropre à donner une image fidèle

2.2.5 Description et justification des changements de méthodes comptables et de méthodes d'évaluation d'un exercice sur l'autre

Il conviendra, dans cette rubrique, de signaler, par exemple, les changements de méthode d'amortissements ou de calcul de certaines provisions, d'en donner la justification, et d'en préciser l'incidence sur le patrimoine, la situation financière et le résultat. L'annexe devra en particulier préciser et décrire la méthode retenue pour la première application de la comptabilisation des immeubles par composants :

- Méthode de reconstitution du coût historique amorti (dite « rétrospective ») ;
- Méthode de réallocation des valeurs nettes comptables (dite « prospective »).

2.2.6 Circonstances qui empêchent de comparer d'un exercice à l'autres certains postes du bilan et du compte de résultat

Il s'agira d'exposer dans cette note, par exemple, les changements significatifs intervenus dans la taille du patrimoine (dévolutions, cessions, etc.), dans l'activité (activités nouvelles ou cessations d'activités), dans la manière de conduire les opérations (appel à la sous-traitance) ou dans la conjoncture locale (fermetures d'usines importantes).

3 Le contrôle interne

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

3.1 Généralités

Plusieurs définitions du contrôle interne existent (COSO, CNCC, AMF).

Ces différentes définitions permettent de faire ressortir les principaux objectifs du contrôle interne :

- la protection du patrimoine de l'entité ;
- la qualité de l'information, et en particulier de l'information financière ;
- l'amélioration des performances ;
- l'application des instructions de la direction.

D'une manière générale, le champ d'application du contrôle interne est vaste et déborde largement les aspects financiers, puisqu'il a notamment pour objet l'amélioration des performances. Le contrôle interne peut se définir comme l'ensemble des procédures ou sécurités mises en place pour couvrir les risques mettant en péril l'ensemble des objectifs de l'entité (qualité de l'information financière, mais aussi développement du chiffre d'affaires, amélioration de la rentabilité, du climat social, etc.).

3.1.1 Rappel des moyens de contrôle internes

3.1.1.1 Une organisation satisfaisante

Une organisation satisfaisante se caractérise principalement par :

- Une définition des responsabilités (organigramme) ;
- Une séparation des fonctions (il s'agit généralement de la séparation entre les fonctions de gestion - négociation et autorisation - , de conservation et de comptabilisation ;
- Une coordination des fonctions, conduisant à une description des fonctions et à la mise en place de système d'autorisation.

3.1.1.2 Un personnel qualifié

La qualification du personnel est un élément important pour la qualité du contrôle interne lui-même.

Parmi les éléments à considérer, on citera :

- Sélection du personnel ;
- Formation du personnel : le pourquoi des procédures ;
- Rémunération correcte du personnel : garantie de la stabilité et de l'intérêt du travail ;
- Supervision : surveillance directe, compte-rendu d'activité et rapports.

3.1.1.3 Un système de preuves

Il est généralement obtenu par une combinaison appropriée :

- De contrôle réciproque des tâches ;
- De moyens automatisés ;
- De validation des transactions.

Un système de preuves implique par ailleurs que soit mis en place un système de documentation et d'informations adapté à la complexité et au volume des opérations concernées.

3.1.1.4 Des moyens de protection

Les moyens matériels (coffres, portes, barrières, etc...) sont connus pour restreindre l'accès direct aux actifs.

Une protection serait néanmoins fortement diminuée si l'accès aux actifs n'était pas également limité à un nombre restreint de personnes dûment autorisées.

La souscription de contrat d'assurances pour les moyens matériels utilisés et les responsabilités encourues dans l'exercice de l'activité, garantit l'intégrité du patrimoine.

3.2 Obstacles et limites

3.2.1 Le coût du contrôle

Si le contrôle interne peut générer des charges supplémentaires pour l'entreprise, il faut cependant observer qu'en contrepartie :

- Le contrôle interne est un élément de sécurité pour l'entreprise, dont le coût peut s'analyser comme celui de l'assurance ;
- Le contrôle interne est avant tout une meilleure répartition des tâches avant leur multiplication ;
- Le contrôle interne doit être à la mesure du risque qu'il doit couvrir. On doit ainsi souligner que si le risque encouru est faible, la mise en place d'une procédure dont le coût serait supérieur au risque encouru deviendrait une faiblesse dans l'optique du rapport coût / efficacité.

3.2.2 Les problèmes humains

La mise en place d'un système de contrôle interne peut être interprétée comme une remise en cause de la confiance de la Direction dans le personnel. Ceci est particulièrement net si le contrôle est davantage ressenti comme une contrainte que comme un moyen de maîtriser les activités.

Sans ignorer l'existence de cas particuliers, il faut observer :

- Que le personnel doit être clairement informé des objectifs réels du contrôle interne ;
- Que les éventuels obstacles soulevés par le personnel relèvent plus de la résistance au changement en général ;
- Que le contrôle interne joue en faveur du personnel, car il interdit qu'il soit suspecté.

3.2.3 La collusion

Le contrôle réciproque des tâches a pour objectif d'interdire les fraudes et détournements opérés par un membre du personnel.

L'entente entre deux (ou plusieurs) personnes qui sont impliquées dans une même procédure peut reconstituer les conditions d'une malversation.

Ces collusions sont souvent aléatoires et temporaires et se terminent souvent par le désaccord des complices.

Un bon contrôle interne ne peut empêcher totalement la collusion, mais il doit limiter les possibilités et les occasions de collusion.

3.3 Le contrôle interne dans les petites sociétés

Dans les petites sociétés, le contrôle interne connaît les limites inhérentes à la dimension en particulier en ce qui concerne la mise en œuvre généralisée du principe de séparation des fonctions.

Il ne faut cependant pas ignorer que cette lacune importante se trouve en partie compensée par la reconnaissance des agents et des activités possédées par la direction générale qui est un des éléments essentiels du contrôle interne de l'entreprise.

D'autre part, le contrôle interne qui vise principalement un contrôle du personnel de l'entreprise est inefficace à l'égard des dirigeants sociaux, si ceux-ci ont la possibilité, à un stade quelconque des procédures, d'en modifier le bon fonctionnement.

Dans les petites entreprises, les procédures comptables peuvent être appliquées par un nombre réduit de personnes. Celles-ci peuvent cumuler des tâches d'exécution et de surveillance, et la séparation des fonctions peut être inexistante ou difficile à réaliser. Dans certains cas, la direction générale peut exercer une supervision grâce à sa connaissance intime des activités de l'entreprise et à sa participation directe à ces activités, et compenser une séparation inadéquate des fonctions.

On peut donc constater que, dans les petits organismes, les examens effectués personnellement par le directeur peuvent constituer l'élément principal du contrôle interne.

Le problème est de savoir ce que la direction générale doit absolument mettre en place pour satisfaire aux exigences du contrôle interne :

- Que doit-il contrôler ?
- Comment doit-il contrôler ?
- Quand doit-il contrôler ?

On peut également observer que le directeur effectue lui-même un grand nombre de contrôles sans toutefois les formaliser. Outre son aspect réglementaire, la formalisation présente le plus grand intérêt pour la direction, le personnel et facilite la tâche du commissaire aux comptes.

3.4 Le contrôle interne avec incidence directe sur les information comptables et financières

C'est le contrôle interne que l'on désigne sous le terme « contrôle interne comptable ».

3.4.1 Objectifs

Il a pour objectifs principaux :

- De protéger le patrimoine et les ressources de l'entreprise ;
- D'assurer la régularité et la sincérité des enregistrements comptables et des documents de synthèses qui en résultent.

3.4.1.1 La protection du patrimoine et des ressources

Le mot « protection » doit être entendu au sens large.

C'est la bonne conservation « physique » du patrimoine (gardiennage, suivi et contrôle des stocks). C'est aussi la mise en œuvre des moyens qui garantissent la pérennité de l'entreprise (procédure de rentrée des créances).

On peut classer les risques en trois catégories :

- Risques provenant de l'environnement naturel (catastrophes naturelles, usures) ;
- Risques provenant de l'environnement humain (progrès économique et social, conflit d'intérêt) ;
- Risque provenant des imperfections (fatigue, méthode inadaptées, etc...).

Les risques externes peuvent être couverts par un type d'assurance. Les risques internes ne peuvent pas être éliminés, mais des procédures appropriées peuvent en limiter les conséquences.

3.4.1.2 La régularité et la sincérité des enregistrements comptables

Le contrôle interne doit permettre :

- De fournir les informations nécessaires à l'accomplissement des obligations d'information financière extérieure de l'entreprise (comptes annuels, déclarations fiscales, documents destinés aux autorités de tutelle) dans les conditions de qualités et de délai requises ;
- De fournir les informations nécessaires à la prise de décision. Il faut cependant relever que le système d'information permettant de répondre aux exigences d'information financière extérieure n'est généralement pas suffisant pour la prise des décisions de gestion.

- Sur le plan pratique, il est possible de subdiviser le « contrôle interne comptable » en six types de contrôles destinés à empêcher ou à déceler les erreurs pouvant être commises :
- Autorisation des opérations, exemple : signature des marchés de constructions ; location à un client dont la solvabilité est déjà identifiée comme douteuse ;
- Réalité des opérations, par exemple : enregistrement d'un contrat d'emprunt non contracté ;
- Intégralité des opérations : toutes les opérations sont enregistrées, par exemple : absence de quittancement pour un ou plusieurs logements du parcs-logements vendus et livrés mais non enregistrement de la vente ;
- Evaluation correcte des opérations : enregistrement fait à la bonne valeur ;
- Exactitude des enregistrements, exemple : erreurs de taux, de montant du loyer, sur prêt ;
- Comptabilisation correcte des opérations :
 - Dans le compte concerné ;
 - Dans la bonne période.

Ces objectifs de contrôle peuvent servir de base pour l'évaluation des contrôles dans l'entreprise.

3.4.2 Contenu pratique

Les objectifs de protection du patrimoine et de fiabilité des enregistrements comptables sont atteints par la mise en place de sécurité telle que :

- Système d'autorisation et d'approbation ;
- Système de séparation des tâches et fonctions ;
- Contrôle physique sur les actifs ;
- Système d'audit interne.

On trouve ici, pour l'essentiel, la mise en œuvre adaptée au contexte du contrôle interne comptable des principes généraux du contrôle interne.

Compte tenu du degré d'informatisation des organismes, les objectifs précités ne peuvent être atteints que dans la mesure où le système de traitement informatique est performant et fiable. L'analyse du contrôle interne nécessitera, en conséquence, une appréciation de l'adéquation des moyens informatiques.

3.5 Le contrôle interne sans incidences sur les informations comptables et financières

3.5.1 Objectifs

Il a pour objectif :

- L'application des décisions de la direction ;
- L'amélioration des performances.

3.5.1.1 L'application des décisions de la direction

Pour qu'une instruction soit correctement exécutée, il faut qu'un certain nombre de conditions soient remplies :

- Elle doit parvenir à son destinataire = **circulation**
- Elle doit être clairement comprise = **compréhension**
- Il doit y avoir les moyens de l'exécuter = **moyens**
- L'exécutant doit rendre compte de cette exécution = **circulation**

Toute organisation doit être structurée de façon à atteindre ces objectifs.

3.5.1.2 L'amélioration des performances

A tous les niveaux de l'entreprise des mesures sont prises tendant à améliorer le rapport coût / efficacité des opérations. Ces mesures sont de plus en plus fréquemment formalisées sous forme de procédures et à ce titre constituent un des éléments importants du contrôle interne entendu au sens large.

3.5.2 Contenu pratique

- Le contrôle interne sans incidence directe sur les comptes annuels inclut généralement :
- Les analyses statistiques (taux de vacance, taux d'impayés, production, vente, etc...) ;
- Les analyses des temps et des opérations ;
- Les rapports de gestion ;
- Les programmes de formation du personnel ;
- Les contrôles de qualité.

Cette liste est indicative. En fait, elle doit être adaptée.

On notera que, dans ce cas également, la fiabilité des opérations reposera notamment sur celle du traitement informatique.

3.6 Principes d'analyse des procédures du contrôle interne

Les objectifs du contrôle interne et les procédures à mettre en œuvre doivent être définis pour chaque cycle d'activité important de l'entreprise.

A titre indicatif, les principaux cycles d'activités recensés dans les organismes HLM pourraient être les suivants :

- Construction – locatif / accession (groupés – diffus) ;
- Gestion locative ;
- Emprunts ;
- Maintenance du patrimoine ;
- Activités annexes ;
- Gestion financière ;
- Administration générale.

Pour chacun de ces cycles d'activité, les responsables pourront établir des questionnaires qui permettent de réaliser une évaluation de l'application des règles du contrôle interne et d'identifier les points clés de contrôle nécessaires.

4 Comptabilité interne pour le suivi de l'activité de service d'intérêt général

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

Les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/ UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de comptabilité interne entre les activités SIEG et hors SIEG s'impose aux organismes HLM par la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011 qui est d'application directe en droit français (cf. art.5-9 de la décision : « *Lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes* »).

L'article L.411-2 du code de la construction précise, entre autres :

« Les organismes mentionnés au présent article tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités.

Ils 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 fédérations d'organismes d'HLM ont mis à la disposition un outil confédéral, le guide pratique de ventilation des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG. La dernière mise à jour à parution de ce document date de juin 2020.

Par ailleurs, le bulletin officiel des impôts relatif au régime d'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes d'HLM au titre de leur activité SIEG indique au BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20 que. § 290 « *Les organismes de logement social doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants. Il n'est pas exigé la tenue de comptes distincts : toutefois, la comptabilité tenue par l'entreprise doit permettre de suivre au mieux les produits et les charges se rapportant aux activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de l'impôt sur les sociétés* »

§ 300 « *Le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable.*

Les charges propres au secteur exonéré sont, par exemple, celles qui grèvent directement un immeuble de logement social. Elles comprennent notamment le montant des amortissements, les primes d'assurances, les charges d'entretien. »

Une information suffisante portant, entre autres, sur les modalités de détermination du résultat SIEG (et du résultat non SIEG) doit être communiquée dans l'annexe aux comptes.

5 Travaux liés à l'amiante

Exemple d'application des dispositions de l'article 212-4 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général.

Application :	OPH	Sociétés
----------------------	------------	-----------------

5.1 Coûts liés à l'amiante

Il doit être distingué deux situations :

- ⌚ Les travaux de désamiantage isolés suite à la réalisation de diagnostic technique sur l'amiante (DTA), tels que confinement ou extraction de matériau dans les trois ans (si plus de 5 fibres d'amiante par litre dans matériau en état moyen) :

Ces travaux doivent être considérés comme des charges en application de l'avis n° 2005-D du comité d'urgence du CNC.

- ⌚ Les surcoûts liés à la présence d'amiante lors la réalisation de travaux de réhabilitation ou de renouvellement de composants :

Une délibération du collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) du 26 novembre 2014 (voir infra), permet de considérer ces surcoûts comme accessoires aux travaux principaux. En conséquence, les coûts engagés lors de travaux de réhabilitation ou de renouvellement de composants liés à l'amiante (diagnostics techniques, repérage avant travaux, travaux d'échantillonnage de confinement ou d'extraction de matériaux, surcoûts directement entraînés par ces travaux...) constituent un élément du coût de l'immobilisation³.

Les travaux de remise en état des logements suite aux départs de locataires

De ce principe de l'accessoire retenu par l'ANC, il résulte que les surcoûts liés à l'amiante occasionnés par la remise en état des logements suite au départ des locataires constituent des charges de gros entretien. Compte tenu des dispositions de l'instruction comptable sur les remises en état de logement, ils ne pourront pas faire l'objet d'une provision pour gros entretien (PGE).

5.2 Diagnostics techniques

- ⌚ Liés à des travaux :

Compte tenu de la délibération du collège de l'ANC du 26 novembre 2014, les diagnostics techniques directement liés à des travaux constituent un élément du prix de revient de ces travaux (donc immobilisables, s'il s'agit de travaux d'additions et de remplacements de composants).

- ⌚ Isolés :

Ils ne peuvent être comptabilisés qu'en charges (compte honoraires 6228 « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires-Divers » par exemple). Si l'obligation de réalisation de ces diagnostics existe à la clôture des comptes, il conviendra de provisionner ces coûts dans les comptes de l'exercice.

5.3 Extraits du Recueil des normes comptables françaises

Commentaires relatifs à l'article 212-4 du Règlement ANC n°2014-03

Art. 212-4

Les immobilisations corporelles acquises pour des raisons de sécurité ou liées à l'environnement, bien que n'augmentant pas directement les avantages économiques futurs se rattachant à un actif existant donné, sont comptabilisées à l'actif si elles sont nécessaires pour que l'entité puisse obtenir les avantages économiques futurs de ses autres actifs – ou pour les entités qui appliquent le règlement ANC n° 2018-06, un potentiel lui permettant

³ La création d'un composant « amiante » n'est pas opportune.

de fournir des biens ou services à des tiers conformément à sa mission ou à son objet. Ces actifs ainsi comptabilisés appliquent les règles de dépréciation prévues aux articles 214-15 à 214-18.

Exemple – Avis CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Un fabricant de produits chimiques peut devoir installer certains processus nouveaux de manipulation des produits chimiques afin de se conformer à des dispositions environnementales sur la production et le stockage de produits dangereux ; les améliorations d'installations correspondantes sont comptabilisées en tant qu'actifs sous réserve de la limite mentionnée à l'article 212-4 car, sans elles, l'entité n'est pas en mesure de fabriquer ni de vendre ses produits chimiques

Dépenses de mise aux normes ou de mise en conformité – Avis CU n° 2005-D afférent aux modalités d'application des règlements n° 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs et n° 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Les conditions de comptabilisation de ces immobilisations sont dérogatoires par rapport aux dispositions prévues aux articles 212-1 et 212-2. En effet, bien qu'elles n'augmentent pas directement les avantages économiques futurs de l'immobilisation à laquelle elles se rattachent, elles doivent être comptabilisées à l'actif parce qu'elles sont nécessaires pour que l'entité puisse obtenir les avantages économiques futurs des immobilisations liées. L'appréciation des avantages économiques n'est plus limitée au niveau de l'actif existant mais étendue au groupe d'éléments d'actifs liés.

Ces dispositions ne concernent pas toutes les dépenses de mise en conformité, mais seulement les dépenses d'acquisition, de production d'immobilisations et d'améliorations répondant de manière cumulative au trois conditions suivantes :

- dépenses engagées pour des raisons de sécurité des personnes ou environnementales ;
- imposées par des obligations légales ;
- et dont la non-réalisation entraînerait l'arrêt de l'activité ou de l'installation de l'entreprise.

Ces conditions de comptabilisation ne sauraient permettre de déroger à l'application de dispositions légales.

Ces dépenses peuvent concerner :

- la création d'immobilisations nouvelles (exemple : station d'épuration, installation de filtres dans une cheminée) ;
- les améliorations apportées à des installations existantes qui donneront lieu à la comptabilisation d'une immobilisation distincte (exemple de nouveaux processus de manipulation de produits chimiques cité ci-dessous) ;
- les dépenses ultérieures de sécurité ou environnementales à réaliser sur les immobilisations existantes acquises ou créées.

Cette disposition vise uniquement la condition de comptabilisation relative aux avantages économiques futurs d'un actif qui ne pourra pas s'apprécier directement par rapport à cet actif, mais indirectement en considérant l'ensemble des éléments d'actifs liés.

Désormais toutes les dépenses de sécurité des personnes ou environnementales, imposées par des obligations légales, dont la non-réalisation entraînerait l'arrêt de l'activité ou de l'installation de l'entreprise sont donc comptabilisées à l'actif.

Les dépenses visées par des réglementations spécifiques (cas de désamiantage, relative à l'amiante, par exemple), sont hors du champ de cette disposition dès lors qu'elles ne prévoient pas l'arrêt de l'activité en cas de non-engagement des dites dépenses.

Délibération du Collège de l'ANC du 6 Novembre 2014

Elles sont de ce fait hors du champ des dispositions de l'article 212-4 et doivent être analysées au regard des critères de comptabilisation définis aux articles 212-1 et 212-2.

A ce titre, les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques (relative à l'amiante, par exemple), accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs (exemple : remplacement d'un composant identifié) sont un élément du coût d'entrée de l'actif.