



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES D'HABITAT A LOYER MODERE

TITRE V NOTES DE DOCTRINES

Document relatif à l'avis du 28 février 2024 publié au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

Table des matières

1	Les logements-foyers	3
1.1	Calcul des loyers	3
1.2	Travaux de maintenance envisagés par les conventions	4
1.3	Traitement comptable des travaux de gros entretien des foyers.....	4
2	L'annexe des comptes (partie littéraire).....	6
2.1	Faits caractéristiques de l'exercice.....	7
2.2	Principes, règles et méthodes comptables	7
3	Le contrôle interne	9
3.1	Généralités.....	9
3.2	Obstacles et limites	10
3.3	Le contrôle interne dans les petites entités.....	10
3.4	Le contrôle interne avec incidence directe sur les information comptables et financières	11
3.5	Le contrôle interne sans incidences sur les informations comptables et financières.....	12
3.6	Principes d'analyse des procédures du contrôle interne.....	13
4	Comptabilité interne pour le suivi de l'activité de service d'intérêt général.....	14
5	Travaux liés à l'amiante	15
5.1	Coûts liés à l'amiante	15
5.2	Diagnostics techniques.....	15
5.3	Extraits du Recueil des normes comptables françaises	15
6	Notices des maquettes des documents annuels et états financiers	18
6.1	Partie 1 Informations générales.....	19
6.2	Partie 2 Bilan.....	22
6.3	Partie 3. Compte de résultat	23
6.4	Partie 4 Annexe	24
6.5	Partie 5 Autres documents de synthèse	38
6.6	Partie 7 - Stocks et opérations d'accession à la propriété	45
6.7	Partie 8 - Développement du passif.....	46
6.8	Partie 9 - Ventilation des charges et produits par activité	48
6.9	Partie 10 - Maintenance du patrimoine locatif	51
6.10	Partie 11 - Ventilation des comptes clients	52
6.11	Partie 12 – TFPB, CEE, CGLLS et cessions.....	55
6.12	Partie 13 Fiches de situation financières et comptables	59

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.

La notion de logements-foyers 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 et les chambres des cités universitaires. Les résidences étudiantes ne sont pas des logements-foyers.

1.1 Calcul des loyers

Les loyers (corolaires des redevances appelées auprès des locataires des foyers, codifiées à l'article R.353-158 du CCH) – voir extrait ci-dessous) 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.

Ce loyer 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 PCRC 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 PCRC acquittée qui serait conjointement jugé excessive n'est généralement envisagé par les conventions.

La PCRC 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.

Il est appelé que PCRC est constituée pour des dépenses programmées et identifiées, elle ne doit pas être utilisée à d'autres fins que le remplacement des composants, elle est attachée à un bâti (non fongible).

1.2 Travaux de maintenance envisagés par les conventions

La charge de l'entretien courant est généralement objet de négociation entre propriétaire et gestionnaire, qu'il est fortement recommandé de clarifier au moment de la signature de la convention à travers une grille de répartition des responsabilités en matière de travaux. La répartition utilisée pour les logements foyers peut utilement s'inspirer de celle des logements ordinaires.

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.

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 du loyer versé 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

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

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.

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

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 entités

Dans les petites entités, 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.

6 Notices des maquettes des documents annuels et états financiers

Ces notices sont conçues comme une aide à l'utilisateur lors du renseignement des maquettes des DAEF sous la plateforme Harmonia.

6.1 Partie 1 Informations générales

Cette annexe se compose de 8 fiches qui donnent, d'une part, des informations de nature juridique, d'autre part, des informations sur l'activité passée et présente dans les différents domaines d'intervention de l'entité (location, accession et divers).

Certaines fiches sont spécifiques pour certaines catégories d'organismes de logement social (OLS) :

- Fiche 1.2 Actionnariat : elle n'est à remplir que pour les sociétés : SA d'HLM, sociétés de coordination (SC), COOP et SEM agréées ;
- Fiche 1.3 Info spé struct. Faîtières : elle n'est à remplir que pour les organismes consolidants ;
- Fiche 1.4 Info spé. soc.coordi : elle n'est à remplir que pour les SC.
- Fiche 1.1 Identité

Informations à renseigner en cas de fusion

Si votre organisme a absorbé un OLS au cours de l'exercice, vous devez :

- Renseigner le tableau 1.1.3 Fusion ;
- Renseigner la ligne 1.6.1.3 précisant le nombre de logements ordinaires et foyers acquis lors de la fusion ;
- Déposer le traité de fusion, l'arrêté préfectoral et le procès-verbal ou la déclaration de l'assemblée ayant validé la fusion en pièce jointe sous l'espace d'échanges.

Fiche 1.1 Identité

Dans la partie 1.1.1 Identité, le tableau « Type de regroupement » permet de déclarer si votre organisme appartient à un GIE ou à un groupement de fait. Pour effectuer cette déclaration, il suffit de cliquer sur le bouton à droite « Ajouter une nouvelle ligne » et de préciser le type de groupement dans la première cellule de la ligne créée.

Participation à un groupement de fait ou de droit	Non
---	-----

TYPE DE REGROUPEMENT	SIREN	RAISON SOCIALE	+ Ajouter une nouvelle ligne
			+ Ajouter une nouvelle ligne

Le tableau « Type de groupe d'OLS » situé immédiatement en dessous du tableau précédent permet de renseigner l'appartenance de votre organisme à un groupe d'OLS au sens de l'article L423-1-1 du CCH

« Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des modalités suivantes :

1° Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3 ;

2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital. »

Dans le tableau, la modalité 1° correspond à la (aux) ligne(s) Groupe vertical (capitalistique) et la modalité 2° à la ligne Groupe horizontal (coordination).

TYPE DE GROUPE D'OLS	SIREN DE LA HOLDING OU DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION	RAISON SOCIALE DE LA HOLDING OU DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION	TYPE DE CONTRÔLE DE LA HOLDING SUR L'ORGANISME
Groupe horizontal (coordination) [?]			
Groupe vertical 1 (capitalistique) [?]			Exclusif ▼
Groupe vertical 2 (capitalistique) [?]			Exclusif ▼

Si votre organisme est la structure faitière d'un groupe d'OLS, parce qu'holding d'un groupe d'OLS vertical ou société de coordination, ce tableau doit également être rempli. Le numéro SIREN et la raison sociale de votre organisme doivent être renseignés respectivement dans la première et deuxième colonne.

Fiche 1.5 Parc locatif

L'équivalence de logements concernant le parc de logements-foyers de la fiche 1.5 s'effectue conformément au calcul prévu pour l'inventaire des logements sociaux (L. 302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation) et précisé au III de l'article R. 302-15 du CCH.

Toutefois, les locaux d'habitation situés au sein d'une résidence de logements-foyers et qui répondent à la définition d'un logement qui est donnée par l'article R. 151-1 du CCH ne donnent lieu à aucun calcul d'équivalence. Par exception, dans les foyers destinés aux personnes handicapées mentales, un seul des trois éléments de vie indépendante définis à l'article R. 151-1 est exigible pour retenir la qualification de logement.

Les logements en gestion globale au profit de personnels particuliers (L.421-1 et L.422-2 CCH : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours, ...) sont à renseigner dans la ligne dédiée et ne doivent pas être comptabilisés dans la ligne « gérés par des tiers (hors gestion globale au profit de personnels particuliers) ».

6.2 Partie 2 Bilan

Ces documents sont à établir par tout organisme de logement social (OLS) conformément à la présentation normalisée ci-après. Aucune ligne, colonne, ou rubrique ne doit y être ajoutée ou retirée, ou modifiée dans son libellé et sa teneur.

Les lignes et colonnes spécifiques à une catégorie ou famille d'OLS (SEM, OPH, sociétés) font systématiquement l'objet d'une mention explicite et n'ont pas à être renseignées par les autres OLS. Par exemple les comptes 101-104-105 Capital sont spécifiques aux sociétés (SA d'HLM, COOP, SC, SEM agréées) et ne doivent pas être renseignés par les OPH.

6.3 Partie 3. Compte de résultat

Comptes sociaux

Ces documents sont à établir par tout OLS conformément à la présentation normalisée ci-après. Aucune ligne, colonne, ou rubrique ne doit y être ajoutée ou retirée, ou modifiée dans son libellé et sa teneur.

Les lignes et colonnes spécifiques à une famille ou catégorie d'OLS (SEM, OPH, sociétés) font systématiquement l'objet d'une mention explicite et n'ont pas à être renseignées par les autres OLS. Par exemple, les colonnes « Dont secteur agréé » sont spécifiques aux SEM agréées et ne doivent pas être renseignés par les organismes des autres familles.

Comptes combinés et consolidés

Pour les comptes de résultat combinés ou consolidés, les charges des entités combinées ou consolidées et non assujetties aux documents annuels et états financiers de l'instruction comptable sont à inscrire dans la colonne des charges non récupérables.

6.4 Partie 4 Annexe

Tableau 4.1.1 - Engagements hors bilan

Certaines opérations non encore réalisées ou non inscrites au bilan présentent des risques et peuvent avoir une grande importance pour l'appréciation de la véritable situation de l'organisme. Certaines sont traduites en comptabilité sous forme de provisions, d'autres ne le sont pas. L'importance de ces éléments pour l'appréciation de la situation financière et la difficulté pratique pour la comptabilité de traduire ces engagements dans son cadre usuel ont donc conduit à retenir comme principe de ne pas en tenir compte dans le bilan et de les faire figurer, pour autant qu'ils soient significatifs, en annexe, en engagements hors bilan.

Les engagements hors bilan sont donc constitués par des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'entité. Les effets des droits et obligations sur le montant ou la consistance du patrimoine sont subordonnés à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures.

Le suivi des engagements hors bilan est réalisé en comptabilité au moyen des comptes 80 « Engagements ».

Ainsi, le compte 8021 « Avals, cautions, garanties » retrace 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. Les garanties d'emprunts, délivrées par exemple par les collectivités territoriales ou la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ne doivent pas être mentionnées, car elles ne sont pas obtenues par l'organisme, mais sont délivrées au bénéfice des établissements prêteurs.

Le compte 8028 « Autres engagements reçus » retrace, par exemple, les aides accordées par les collectivités locales ou la CGLLS dans le cadre d'un protocole d'accord de plan de redressement de l'OLS.

Tableau 4.2.1 - Affectation du résultat de l'exercice N-1

Ce tableau fournit une information sur les affectations du résultat dégagé par l'OLS au cours de l'exercice précédent, ainsi que sur les prélèvements effectués sur les réserves.

Il permet d'expliquer l'évolution des soldes des comptes de réserves et de report à nouveau au cours de l'exercice.

Les affectations de résultat de l'exercice portées dans le tableau doivent être conformes aux décisions prises par l'organe délibérant de l'OLS.

En cas de décision de l'organe délibérant de prélever une partie des excédents antérieurs, les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués doivent être mentionnés sur les lignes laissées vacantes à la rubrique « Prélèvement sur les réserves ».

Tableau 4.2.3 - Résultat de l'organisme au cours des cinq derniers exercices

Ce tableau retrace l'évolution des résultats et d'un certain nombre d'éléments caractéristiques de l'OLS au cours des cinq derniers exercices.

La rubrique « Chiffre d'affaires hors 703 » est constituée par les montants figurant au compte 70 « Produits des activités » à l'exception du compte 703 « Récupération de charges locatives » qui enregistre la part des charges locatives dues par les locataires au bailleur (les prestations de services fournies aux locataires rentrant dans le cadre des charges récupérables).

Le montant de la masse salariale de l'exercice correspond au total du compte 641 « Rémunérations du personnel ». Le montant des sommes versées au titre des avantages sociaux correspond au total des comptes 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance », 647 « Autres charges sociales » et 648 « Autres charges de personnel ».

Tableau 4.2.4 - Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Ce tableau permet de calculer les ratios d'autofinancement net prévus à l'article R. 423-9 (pour les OPH) et R. 423-70 (pour les sociétés) du code de la construction et de l'habitation (CCH) conformément à l'arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH. La moyenne des ratios des 3 derniers exercices se calcule en divisant par trois le total des trois ratios figurant sur la ligne « a/ e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) ».

Tableau 4.3.1 - Mouvement des postes de l'actif immobilisé

Ce tableau a pour objectif de détailler les mouvements ayant affecté les divers postes de l'actif immobilisé au cours de l'exercice.

Les immobilisations sont ventilées en immobilisations incorporelles (comptes 20 + 232 + 237), corporelles (comptes 21, 22, 23 sauf 232 et 237) et financières (comptes 26 et 27).

En ce qui concerne les immobilisations corporelles, une distinction est faite entre immobilisations achevées (comptes 21) et en cours (comptes 23, à l'exception des comptes 232 et 237 mentionnés ci-avant). A l'intérieur de chacune des rubriques, les ventilations sont effectuées en fonction des comptes du plan comptable.

Les constructions terminées sont ventilées entre constructions locatives et bâtiments administratifs.

Les constructions locatives terminées sont distinguées selon qu'elles sont réalisées sur sol propre ou sur sol d'autrui.

Les additions ou remplacements de composants sont isolés. Ils correspondent aux travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.

Les constructions locatives en cours et les autres immobilisations corporelles en cours sont distinguées entre construction et acquisition-amélioration. La part relative aux additions ou remplacements de composants en cours est précisée.

Les montants figurant en colonne 2 doivent correspondre aux soldes des comptes d'immobilisations au 31 décembre de l'exercice précédent (N-1) (hors événements exceptionnels tels que fusions, scissions ou changement de méthodes comptables) et ceux portés en colonne 7 aux soldes des comptes à la date de clôture de l'exercice au titre duquel le tableau est établi.

N.B. : Les projets abandonnés inscrits en compte 23 doivent être inscrits en diminution dans la colonne 5 « Virements de poste à poste », en tant que transfert au compte 678 « Autres charges exceptionnelles ».

Tableau 4.4.1 - Amortissements - Situation et mouvements de l'exercice

Ce tableau relatif à la situation et aux mouvements ayant affecté les comptes d'amortissement est ventilé en trois rubriques :

- Amortissements des immobilisations incorporelles (compte 280) ;
- Amortissements des immobilisations corporelles (compte 281) ;
- Amortissements des immeubles reçus en affectation (compte 282).

A l'intérieur de chacune des rubriques, les ventilations sont effectuées en fonction des comptes du plan comptable.

Les constructions terminées sont ventilées entre constructions locatives et bâtiments administratifs.

Les constructions locatives terminées sont distinguées selon qu'elles sont réalisées sur sol propre ou sur sol d'autrui.

Les montants figurant en colonne 2 doivent correspondre aux soldes des comptes d'amortissements au 31 décembre de l'exercice précédent (N-1) (hors événements exceptionnels tels que fusions, scissions ou changement de méthodes comptables) et ceux portés en colonne 6 aux soldes à la date de clôture de l'exercice au titre duquel tableau est établi (N).

Tableau 4.4.2 - Amortissements - Ventilation des diminutions de l'exercice

Ce tableau est un complément de celui qui précède. Il fournit le détail des diminutions d'amortissement constatées au cours de l'exercice N et portées dans la colonne 5 du précédent tableau. Ainsi, le total de la colonne 6 du présent tableau doit-il correspondre au total de la colonne 5 du précédent tableau.

La comptabilité générale ne permet pas de ventiler les opérations suivant les rubriques prévues par ce tableau. Cette information est cependant obligatoire.

Tableau 4.5.1 - Dépréciations et provisions

A la colonne 2, doivent être inscrites les provisions ou les dépréciations telles qu'elles apparaissent au bilan de l'exercice précédent (N-1) et à la colonne 5, les sommes figurant au bilan de l'exercice concerné (N). En colonne 3, sont portées les dotations de l'exercice comptabilisées en classe 6 et en colonne 4, les reprises de l'exercice comptabilisées en classe 7.

Les provisions sont ventilées en provisions réglementées (compte 145) et provisions pour risques et charges (comptes 15).

Les dépréciations sont ventilées entre celles relatives aux immobilisations (comptes 29), aux stocks (comptes 39), aux créances (comptes 49) et à la trésorerie (comptes 59).

Une ventilation des dotations et des reprises (colonnes 3 et 4) est effectuée en bas de tableau (rubrique « Renvois ») selon qu'elles relèvent de l'exploitation, du financier ou de l'exceptionnel.

Tableau 4.6.1 - Etat des dettes

L'état des dettes présente un classement des dettes selon la durée restant à courir selon leur échéance : un an au plus, à plus d'un an et cinq ans au plus et à plus de cinq ans.

Les soldes des comptes mentionnés en colonne 1 doivent être portés en colonne 3 pour leur montant au bilan suivant la balance définitive des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

Ces soldes sont ventilés suivant leur échéance entre les colonnes 4, 5 et 6, le total de ces trois colonnes étant obligatoirement égal au montant figurant en colonne 3. Les échéances à un an au plus sont inscrites en colonne 4.

A titre d'exemple, un emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre N s'élève à 1 million d'euros et dont les échéances de remboursement sont arrêtées au 30 septembre de chaque année sera porté pour cette somme en colonne 3 de cet état pour l'année N.

Si le remboursement de cet emprunt s'effectue sur la base de 100 000 € par an, un montant de 100 000€ correspondant à l'amortissement (N+1) sera mentionné en colonne 4. A la colonne 5 sera porté un montant de 400 000 € correspondant au remboursement en capital de (N+2) à (N+5) et, à la colonne 6, sera inscrit un montant de 500 000 € pour les années (N+6) à (N+10).

Enfin, le plan comptable général prévoit de faire figurer, en colonne 7, la part des dettes figurant en colonne 3 du tableau qui sont garanties par des sûretés réelles.

Tableau 4.7.1 - Etat des créances

L'état des créances présente le classement des créances selon leur échéance : à un an au plus et à plus d'un an.

Les soldes des comptes mentionnés pour chacune des rubriques doivent être portés en colonne 2 pour leur montant brut au bilan suivant la balance définitive des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

Ces soldes sont ventilés suivant leur échéance entre les colonnes 3 et 4. Le total de ces deux colonnes est obligatoirement égal au montant figurant en colonne 2.

Tableau 4.9.1 - Effectif moyen et ventilation par catégorie

En colonne « Total », l'effectif inclut les personnes non salariées de votre organisme mises à disposition d'un autre organisme ou groupement (société de coordination, GIE, association, ...) ou l'équivalent en effectif, des frais de personnel communs refacturés à d'autres organismes ou groupements. A l'inverse, les effectifs refacturés par l'office par d'autres organismes seront inscrits dans la colonne « Effectif facturé par une structure externe » prévue à cet effet.

Les salariés à temps partiel doivent figurer dans ce tableau, en proportion de leur temps de travail effectif par rapport à la durée conventionnelle ou légale du travail.

Tableau 4.10.1 - Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Ce tableau a pour objet de faire apparaître les frais directement liés à l'acquisition des immobilisations (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables, ...) qui ont été intégrés dans le coût d'entrée à l'actif des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice.

Tableau 4.10.2 - Transferts de charges (compte 79)

La totalité des comptes 79 « Transferts de charges » doit être détaillée.

Les soldes des comptes à ventiler dans ce tableau sont extraits du compte de résultat au 31 décembre de l'année concernée.

Tableau 4.11.1 - Production immobilisée (compte 72)

Dans ce tableau, l'OLS reporte, pour chacune des opérations concernées, le montant des coûts internes et des frais financiers imputés au cours de l'exercice dans le coût de production des immobilisations. Il est rappelé que seuls les intérêts courus pendant la période de construction sont immobilisés quelle que soit la nature du financement. Pour l'ensemble des imputations indirectes, il convient de se référer au compte 72 « Production immobilisée ».

Les montants du tableau à fournir dans le cadre de la télétransmission sont limités aux totaux de la dernière ligne. Le tableau complet doit être tenu à disposition des autorités de tutelle et à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).

Tableau 4.12.1 - Incorporation de frais financiers et de coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks

Dans ce tableau, l'organisme doit faire figurer, par nature de programme en stock, le montant des frais financiers, des frais de commercialisation et des coûts internes imputés au cours de l'exercice, au coût de production des stocks.

En ce qui concerne les frais financiers, il convient de rappeler que seuls les frais financiers externes peuvent être imputés au coût de production et ce jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

Tableaux 4.13.1 et 4.13.2 – Récapitulatif des charges et produits exceptionnels

L'OLS fournit le détail de l'ensemble des comptes 67, 68, 77 et 78 suivant la ventilation prévue sur le tableau. Le total des comptes analysés doit correspondre au montant global des charges et des produits exceptionnels figurant au compte de résultat de l'année concernée. Il est rappelé que les comptes 672 et 772 doivent être soldés à la clôture de l'exercice et ne figurent donc pas sur cet état (.cf tableau 4.14.1 pour les OPH).

Tableau 4.14.1 – Récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs (spécifique OPH)

Ce tableau n'est à renseigner que pour les OPH.

Il est rappelé que les comptes de charges et de produits sur exercices antérieurs sont soldés en fin d'exercice par virement en compte de charges et produits par nature.

Les sommes qui doivent figurer sur ce tableau correspondent donc aux soldes des comptes 672 et 772 avant écritures de transfert.

6.5 Partie 5 Autres documents de synthèse

Tableau 5.1.1 - Soldes intermédiaires de gestion (1)

Ce tableau se compose de reports des montants qui figurent au compte de résultat, par activité (accession, gestion des prêts, activités locatives, activités de production diverses). Pour certains montants ils sont à préciser. Il permet surtout de déterminer les marges par type d'activité. Ce tableau permet de déterminer l'Excédent Brut d'Exploitation HLM, différent de celui du PCG.

Tableau 5.2.1 - Soldes intermédiaires de gestion (2)

Ce tableau permet de déterminer les résultats d'exploitation, financier, courant et exceptionnel.

Tableau 5.3.1 - Capacité d'autofinancement

À partir de l'EBE calculé dans le tableau 5.1.1, cet état permet de calculer la capacité d'autofinancement dégagée par l'organisme à la clôture de l'exercice.

Ce tableau fait apparaître :

- L'autofinancement courant HLM et l'autofinancement net HLM (conforme à la définition prévue par l'article R 423-1-4 du code de la construction et de l'habitation), calculés après déduction des remboursements en capital des emprunts locatifs imputés à l'exercice. Ceux-ci sont mentionnés dans l'état récapitulatif des dettes financières par nature d'affectation, en colonne 12 (échéances) des rubriques 2.21 « Opérations locatives (financement définitif - Y compris sorties de composants) », 2.22 « Opérations locatives démolies ou cédées » et 2.26 « Opérations en bail réel solidaire ». Le remboursement à leur terme des emprunts remboursables in fine étant compris dans ces échéances, son montant sera précisé en ligne « observations » s'il a une incidence significative.
- La capacité d'autofinancement, calculée suivant les principes du Plan comptable général (PCG) pour les besoins du tableau de financement.

Tableaux 5.4.1 et 5.5.1 – Financement – Emplois et ressources de l'exercice

Le tableau de financement décrit la manière dont les ressources dont a disposé l'OLS au cours de l'exercice, ont permis de faire face à ses emplois. Ce tableau fait apparaître les moyens de financement de l'OLS et permet d'analyser la variation de la trésorerie.

Plus précisément, il a pour objet de faire apparaître la contribution de chaque fonction (exploitation, investissement et financement) à la variation de la trésorerie. Il permet ainsi d'analyser dans quelle mesure la variation de la trésorerie est liée à des éléments durables (variation du fonds de roulement net global) ou à des éléments plus cycliques (variation des divers besoins en fonds de roulement).

Ce tableau comporte deux parties :

1. Le tableau des emplois et des ressources (tableau 5.4.1)

La première partie du tableau de financement fait apparaître la variation des ressources permanentes (CAF, cessions, augmentation des fonds propres, emprunts) et les emplois stables (notamment acquisitions d'immobilisations, remboursement d'emprunts) de l'exercice et leur incidence finale sur le fonds de roulement de l'organisme.

2. Le tableau des variations du fonds de roulement net global (tableau 5.4.2)

La deuxième partie du tableau de financement fait état de la variation des postes d'éléments circulants.

La ventilation des variations du fonds de roulement net global permet d'isoler la formation du besoin en fonds de roulement d'exploitation, des variations hors exploitation, qui ont un caractère plus exceptionnel et de mettre en évidence les variations de la trésorerie.

La variation nette du fonds de roulement est égale et de sens contraire au solde entre les ressources et les emplois analysés dans la première partie du tableau de financement.

Règles de bases pour la construction du tableau de financement :

- Le tableau de financement s'établit à partir des bilans N et N-1 ;
- Il ne fait apparaître que des flux financiers ;

Par exemple, ne doivent pas y figurer les virements de poste à poste au sein des immobilisations ou des capitaux propres.

- Il ne doit pas y avoir de compensation entre :
 - Les remboursements et les augmentations (créances et dettes);
 - Les acquisitions et les cessions ou réductions (immobilisations et capitaux propres).

Tableau 5.6.1 – Actif réalisable et disponible et passif exigible (spécifique sociétés)

Ce tableau n'est à renseigner que pour les sociétés répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce : SA d'HLM, COOP, SEM agréées et sociétés de coordination.

Cet état est établi dans les quatre mois qui suivent la clôture de chaque semestre civil. Il indique quel était, à la fin de chacun des trois derniers semestres, le montant des créances à moins d'un an (provisions déduites), des dettes à moins d'un an (y compris le passif échu non réglé) et des disponibilités.

Il permet de mesurer la capacité de faire face au passif exigible à court terme à partir des seuls actifs réalisables et disponibles, et d'en apprécier l'évolution.

Tableau 5.7.1 - Compte de résultat prévisionnel (spécifique sociétés)

Ce tableau n'est à renseigner que pour les sociétés répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce : SA d'HLM, COOP, SEM agréées et sociétés de coordination.

Le compte de résultat prévisionnel est établi annuellement, au plus tard quatre mois après le début de l'exercice, la prévision portant sur un an. Il reprend d'une manière synthétique tous les postes du compte de résultat. Il est révisé au plus tard quatre mois après la fin du premier semestre.

Tableaux 5.8.1 et 5.9.1 – Financement prévisionnel (spécifique sociétés)

Ces tableaux ne sont à renseigner que pour les sociétés répondant aux critères énoncés au L232-2 du code du commerce : SA d'HLM, COOP, SEM agréées et sociétés de coordination.

Ces tableaux sont établis annuellement, en même temps et dans les mêmes délais que le compte de résultat prévisionnel. Les prévisions portent sur un an et sont établies selon les mêmes principes que le tableau de financement de l'exercice clos.

6.6 Partie 7 - Stocks et opérations d'accession à la propriété

Ces états fournissent pour chaque opération un ensemble d'informations comptables à la fin de l'exercice, des prévisions financières et de données extra-comptables, afin notamment :

- De permettre le suivi de l'avancement des chantiers et de la commercialisation ;
- De récapituler l'ensemble des engagements réels de la société, en particulier pour les immeubles en cours et pour les programmes montés en SCI ;
- D'évaluer les marges escomptées de chaque opération.

Toute opération doit être maintenue en totalité dans l'état des stocks tant que des montants correspondants figurent dans les comptes de stocks.

Il est rappelé qu'une opération est entièrement soldée lorsque le dernier lot a fait l'objet d'une sortie de stocks (vente ou transfert du lot).

6.7 Partie 8 - Développement du passif

Ces états fournissent un inventaire détaillé des emprunts et autres dettes financières (fiche 8.1.1) ainsi qu'un récapitulatif par prêteur et par nature d'affectation (fiche 8.2.1). Ils retracent les ouvertures de crédit, le montant net des dettes au 31/12 de l'exercice précédent, les montant issus des fusions-absorptions, TUP au cours de l'exercice, les réalisations et les remboursements survenus depuis l'origine et au cours de l'exercice, et les montant doivent être conformes aux soldes des postes de bilan concernés. Ils détaillent enfin les emprunts complexes (fiche 8.3.1), les instruments de couverture (fiche 8.4.1) et les titres participatifs (fiche 8.5.1).

Les organismes ventileront les comptes d'emprunts en particulier sur la fiche 8.2.1 :

- Par nature de prêteurs, conformément à la nomenclature des comptes de la classe 1 du plan de comptes applicables aux organismes ;
- Par nature d'affectation, 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
 - ...2.26 - Opérations en bail réel solidaire
 - ...4 - Accession à la propriété (Financement de stocks immobiliers)
 - ...5 - Accession à la propriété (Gestion de prêts)
 - ...6 - Opérations d'aménagement
 - ...7 - Bâtiments et installations administratifs
 - ...8 - Autres destinations

Précisions sur la tenue des états

1. Préfinancements et avances locatifs consolidables

Dans la mesure où la convention de prêt initiale prévoit la possibilité de consolider ces préfinancements et avances, ceux-ci pourront être inscrits directement, l'année de leur souscription, dans le récapitulatif par nature d'affectation, sur la ligne « Opérations locatives - Financement définitif ». Si l'emprunt est par la suite consolidé pour un montant inférieur au préfinancement, il y aura lieu de réduire d'autant les ouvertures de crédits et les réalisations, via la colonne « Diminutions » (et non de constater un remboursement).

2. Minoration éventuelle d'emprunts lors de la clôture d'opérations locatives

Si, à la clôture d'une opération, le montant qui avait été réalisé est ajusté à la baisse par remboursement partiel au prêteur, il y a lieu non pas de constater un remboursement anticipé partiel, mais de minorer le montant réalisé (via la colonne « Diminution »), ainsi que le montant d'ouverture de crédit.

Dans la fiche de situation financière et comptable (tableau 13.1.1), c'est également ce montant ajusté qui sera pris en compte - ceci permettant entre autres d'éviter tous risques d'affichage de surfinancement et d'écart entre états à ce titre.

3. Emprunts totalement amortis

Ils seront sortis de l'état des emprunts, via la colonne « Diminutions », l'année qui suit leur dernière échéance, et à condition qu'ils n'aient plus de contrepartie à l'actif (immeubles vendus ou démolis).

4. Préfinancements non consolidables et concours bancaires courants totalement amortis

Ils seront sortis de l'état des emprunts, via la colonne « Diminutions », l'année qui suit leur total remboursement. La consolidation éventuelle d'un préfinancement non consolidable à l'origine sera traitée comme un remboursement du préfinancement. L'emprunt à long terme qui s'y substitue est à traiter, dans le récapitulatif par nature d'affectation, en ouverture de crédit « Opérations locatives - financement définitif ».

5. Sorties d'actifs locatifs d'affectation, reclassements à effectuer au niveau du récapitulatif par nature

En cas de vente ou de démolition d'immeubles, la cohérence avec les fiches de situation financière et comptable (tableau 13.1.1) implique de reclasser les emprunts afférents de la ligne 2.21 « Opérations locatives - financement définitif » vers la ligne 2.22 « Immobilisations locatives démolies ou cédées - financement définitif ».

Si un immeuble ne fait l'objet que d'une vente ou d'une démolition partielle, le reclassement portera sur une quote-part du nominal des emprunts concernés. En principe, cette quote-part sera chiffrée de façon proportionnelle (ex : 25% si la sortie porte sur 25% de la valeur brute de l'immeuble).

En cas de vente d'immeuble avec transfert des emprunts à l'acquéreur, le capital restant dû qui est transféré est à traiter en colonnes « remboursements anticipés », et le nominal des emprunts est à reclasser en ligne 2.22. Les emprunts pourront être sortis de l'état l'année suivante.

6. Remboursement anticipé avec substitution par un nouvel emprunt

Le nouvel emprunt est à porter en ouverture de crédit au même niveau de nature d'affectation que l'emprunt substitué. Ce dernier est à maintenir dans l'état tant que les éléments qu'il a financés subsistent à l'actif.

7. Compactage d'emprunts

Si le compactage consiste en un réaménagement de plusieurs emprunts en un seul, sans novation ni flux financier en capital, il est sans incidence sur le tableau 8.2.1 (et dans les fiches de situation financière 13.1.1).

8. Transformation d'emprunt locatif en subvention

Cette opération est considérée comme un avenant modifiant le contrat de prêt. Dans ces conditions, le montant de cette transformation sera porté en diminution des ouvertures de crédits et des réalisations.

9. Emprunt remboursable in fine

Le remboursement de l'emprunt au terme prévu est porté dans la colonne « Echéances ». Il est en conséquence pris en compte dans le calcul de l'autofinancement net HLM de l'exercice.

6.8 Partie 9 - Ventilation des charges et produits par activité

6.8.1 1. Objet des tableaux

Ces tableaux mesurent la contribution des différentes activités au résultat de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des OLS.

6.8.2 2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches 9.2 et 9.4 (ventilation des produits ; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne 8 « Structure et divers non ventilables ».

6.8.3 Présentation des différentes colonnes

6.8.3.1 Charges non récupérables (colonne 3 des tableaux 9.1.1 et 9.3.1 de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat – charges (tableau 3.1.1). Elle comprend en outre, en bas de tableau, une ligne d'insuffisance de récupération des charges locatives .

6.8.3.2 Détail des produits (colonne 3 des tableaux 9.2.1 et 9.4.1 de ventilation des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits (tableau 3.2.1). Elle comprend en outre, en bas de tableau, une ligne d'excédent de récupération des charges locatives.

6.8.3.3 Gestion locative (colonne 4)

Attention, la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » comprend notamment :

- Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;
- Les charges de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, ... ;
- Les cotisations à la CGLLS ;
- Les frais financiers des emprunts locatifs ;
- Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;
- La valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, coûts de démolition, etc).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- Des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- De la production immobilisée relative aux immeubles locatifs produits ou transférés ;

- Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- Du produit éventuel du dispositif de lissage de la CGLLS ;
- Les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- Des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc).

6.8.3.4 Activités accession et lotissement (colonnes 5A Garantie SGA et 5B Sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCV, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de construction de maisons individuelles, prestation de services à SCCV ou à personnes physiques, location- accession, BRS, ...). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession » (activité en déshérence).

Pour les charges, il s'agit principalement :

- Des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction ;
- Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCV, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- Les charges de personnel des opérationnels (monteurs d'opérations, conducteurs de travaux) et des commerciaux ;
- Des cotisations à la SGAHLM ;
- Les assurances et garanties prises pour les opérations immobilières ;
- Des frais financiers externes inhérents à ces activités.
- Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains, des immeubles livrés aux acquéreurs et des prestations facturées aux SCI, SCCV et aux personnes physiques. Sont également pris en compte :
 - La production stockée (comptes 71), y compris les coûts internes de production et de commercialisation ;
 - Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
 - Les revenus des parts de SCI ;
 - Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;
 - Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers ») et de la redevance foncière en BRS accession.

6.8.3.5 Gestion des prêts accession (colonne 6)

Cette activité est en voie d'extinction.

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

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

6.8.3.6 Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCV (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- Les prestations d'aménagement et la maîtrise d'ouvrage déléguée (construction et réhabilitation) pour le compte de tiers ;
- Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires, aux accédants et aux autres OLS, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).
- Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :
- Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) qui ne concernent pas les logements locatifs sociaux ;
- Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

6.8.3.7 Structure et divers non-ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations);
- Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- Les produits des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions ;
- Les produits et charges de trésorerie.

6.9 Partie 10 - Maintenance du patrimoine locatif

Cet état a pour finalité de mesurer l'ensemble des dépenses de maintenance engagées par l'organisme, au-delà des charges externes d'entretien directement enregistrés dans les comptes 6151 et 6152 du compte de résultat.

Tableau 10.1.1 - Travaux en régie

Ce tableau permet de connaître l'effort de maintenance éventuellement effectué en interne, au travers d'une régie ou par d'autres personnels (gardiens par exemple). Les 5 premières colonnes ne concernent que le parc locatif de l'organisme. Les dépenses relatives aux bâtiments administratifs sont inscrites dans la colonne « Divers ».

Les montants inscrits sont évalués soit de façon extra-comptable soit au moyen d'une comptabilité analytique. Les consommations sont à extraire des comptes 602, 6032 et 606 et les charges sociales et fiscales des comptes 631, 633, 645, 647 et 6485.

Les amortissements sont à extraire des comptes 681 et 687, le cas échéant. Les frais généraux sont à rechercher dans les comptes de charges.

Tableau 10.1.2 - Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif

Ce tableau appréhende l'effort global d'entretien non récupérable, en additionnant les comptes 615 « travaux en régie » du tableau 10.1.1 et la part d'entretien en sous-traitance enregistrée au compte 611 (contrats d'entretien notamment). Seuls les montants non récupérables enregistrés en compte 611 sont à saisir.

6.10 Partie 11 - Ventilation des comptes clients

Ces tableaux fournissent des précisions sur le contenu des divers comptes clients figurant au bilan.

Tableau 11.1.1 - Ventilation des comptes clients (1)

Les quittancements du mois de décembre qui sont exigibles à terme échu (c'est le cas en particulier des logements conventionnés) sont considérés, au 31 décembre de l'exercice concerné, comme non exigibles.

Tableau 11.2.1 - Ventilation des comptes clients (2)

Pour le compte 4161 locataires douteux ou litigieux, les tableaux précisent les créances sur locataires partis, ainsi que les méthodes de calcul des dépréciations. Conformément à l'article D. 423-1-5 du code de la construction et de la construction :
« 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. »

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement ANC 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. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (par exemple : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

Tableau 11.3.1 - Ventilation des comptes clients (3)

Ventilations locataires produits non encore facturés, locataires, acquéreurs organismes payeurs d' A.P.L., excédent d'acomptes sur provisions de charges.

6.11 Partie 12 – TFPB, CEE, CGLLS et cessions

Tableau 12.1.1 : Taxe foncière sur les propriétés bâties

Cet état a pour finalité de donner une vision dynamique du parc de logements assujetti à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Il est aussi destiné à mesurer l'importance des flux entrants ou sortants du champ d'assujettissement.

Il permet par ailleurs à l'organisme de traduire l'impact de sa politique patrimoniale sur ce type de dépenses en intégrant dans des prévisions à cinq ans les flux prévisionnels entrants et sortants du champ d'assujettissement. A cet égard, l'organisme doit préciser les hypothèses d'évolution de la fiscalité locale sur la base desquelles sont chiffrées les dépenses prévisionnelles de TFPB.

Tableau 12.2.1 : Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

Ce tableau a pour objet de détailler, pour l'exercice N, les flux financiers entre l'OLS et la CGLLS. Les aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS ou la réduction du dispositif de lissage viennent impacter positivement ces flux alors que la base de la cotisation principale, la majoration du dispositif de lissage et la cotisation additionnelle viennent les impacter négativement.

Concernant la cotisation principale, son mode de calcul est le suivant :

« Montant hors dispositif de lissage » + « Montant de la majoration » – « Montant de la réduction »

Si le résultat de ce calcul est négatif, il est alors inscrit dans la ligne « Montant net versé (en compte 6283) après lissage » et la ligne « Montant net reçu (en compte 7583) après lissage » est nulle.

Si le résultat de ce calcul est positif, il est alors inscrit dans la ligne « Montant net reçu (en compte 7583) après lissage » et la ligne « Montant net versé (en compte 6283) après lissage » est nulle.

Toutes les valeurs inscrites dans ce tableau doivent être positives. Il ne doit pas être ajouté de signe « - » devant les lignes afférentes à des montants versés à la CGLLS : « Montant hors dispositif de lissage », « Montant de la majoration », « Montant net versé (en compte 6283) après lissage », « Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283) ».

Cas n°1 : Organisme dont le montant de cotisation principale hors dispositif de lissage n'est pas entièrement compensé par le dispositif de lissage

Une valeur non nulle sera inscrite dans la ligne « Montant net versé (en compte 6283) après lissage » (21 273 293 en 6ème ligne du tableau 12.2.1 de l'exemple ci-dessous) et une valeur nulle dans la ligne « Montant net reçu (en compte 7583) après lissage ».

De plus, cet organisme aura aussi versé une cotisation additionnelle, la somme des valeurs des lignes « Montant net versé (en compte 6283) après lissage » et « Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283) » (1 918 046 € en dernière ligne du tableau 12.2.1 de l'exemple ci-dessous) sera donc égale à la valeur inscrite au compte 6283 fiche dans les charges du compte de résultat (23 191 339€ en ligne entourée dans le tableau 3.1.1 Charges de l'exemple ci-dessous).

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	0,00
Cotisation principale (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	21 996 203,00
(2) Dispositif de lissage – Montant de la majoration	29 761 409,00
(2) Dispositif de lissage – Montant de la réduction (avec signe positif)	30 484 319,00
Montant net versé (en compte 6283) après lissage (avec signe positif)	21 273 293,00
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	0,00
Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283)	1 918 046,00

Exemple du tableau 12.2.1 CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL - PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRÉS SUR L'EXERCICE

61-62 (nets de 619 et 629)		Services extérieurs :		
611	<i>Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)</i>	120 934 876,61	20 529 547,49	141 464 424,10
612	<i>Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme</i>		85 940,48	85 940,48
613	<i>Locations</i>		5 466 248,57	5 466 248,57
614	<i>Charges locatives et de copropriétés</i>		349 169,69	349 169,69
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	<i>Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs</i>	403 138,65	13 402 470,27	13 805 608,92
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	<i>Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs</i>	1 143 617,74	69 054 760,13	70 198 377,87
6156	<i>Maintenance</i>		68 338,31	68 338,31
6158	<i>Autres travaux d'entretien</i>	4 537,20	14 251,62	18 788,82
616	<i>Primes d'assurances</i>		9 243 401,16	9 243 401,16
621	<i>Personnel extérieur à l'organisme</i>	0,00	130 701,11	130 701,11
622	<i>Rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	0,00	25 300 585,62	25 300 585,62
623	<i>Publicité, publications, relations publiques</i>		2 762 859,05	2 762 859,05
625	<i>Déplacements, missions et réceptions</i>		3 378 149,48	3 378 149,48
6283	<i>Cotisations et prélèvements CGLLS</i>		23 191 339,00	23 191 339,00
6285	<i>Redevances</i>		189 901,80	189 901,80
Autres comptes 61 et 62	<i>Autres</i>	0,00	8 789 962,36	8 789 962,36

Exemple du tableau 3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Cas n°2 : Organisme dont le montant de la cotisation principale hors dispositif de lissage est entièrement compensé par le dispositif de lissage

Une valeur non nulle sera inscrite dans la ligne « Montant net reçu (en compte 7583) après lissage » (426 901€ en 5ème ligne du tableau 12.2.1 de l'exemple ci-dessous) et une valeur nulle dans la ligne « Montant net versé (en compte 6283) après lissage ». La valeur non nulle est égale à celle inscrite au compte 7583 dans les produits du compte de résultat (ligne entourée en rouge dans le tableau 3.2.1 Produits de l'exemple ci-dessous).

De plus, cet organisme aura aussi versé une cotisation additionnelle, le montant de la ligne « Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283) » sera donc non nul et égal au montant inscrit au compte 6283 fiche dans les charges du compte de résultat (128 093€ en dernière ligne du tableau 12.2.1 et en ligne entourée en rouge dans le tableau 3.1.1 Charges de l'exemple ci-dessous).

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	0,00
Cotisation principale (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	895 209,20
(2) Dispositif de lissage – Montant de la majoration	2 031 936,92
(2) Dispositif de lissage – Montant de la réduction (avec signe positif)	3 354 047,12
Montant net versé (en compte 6283) après lissage (avec signe positif)	0,00
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	426 901,00
Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283)	128 093,00

Exemple du tableau 12.2.1 CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL - PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRÉS SUR L'EXERCICE

71	Production stockée (ou destockage)		0,00	0,00	0,00	0,00
7133	Immeubles en cours	0,00		0,00	0,00	0,00
7135	Immeubles achevés	0,00		0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		71 718,00	0,00	47 170,00	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00	0,00	0,00
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	71 718,00		0,00	47 170,00	0,00
74	Subventions d'exploitation		99 178,96	0,00	129 222,05	0,00
742	Primes à la construction	0,00		0,00	0,00	0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	99 178,96		0,00	129 222,05	0,00
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	0,00	0,00
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 719 781,83	0,00	2 748 553,95	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	786 000,00		0,00	1 577 000,00	0,00
78174	Dépréciations de créances	885 459,76		0,00	1 020 140,88	0,00
Autres 781	Autres reprises	48 322,07		0,00	151 413,07	0,00
791	Transferts de charges d'exploitation	229 800,75	229 800,75	0,00	126 648,32	0,00
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	426 901,00	426 901,00	0,00	347 935,00	0,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 114 701,25	1 114 701,25	0,00	817 814,66	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Exemple du tableau 3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

61.42 (nets de 619 et 629)		Services extérieurs :					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 620 888,02	859 613,56	7 480 501,58	0,00	5 661 101,26	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	25,22	25,22	0,00	18,28	0,00
613	Locations		76 738,29	76 738,29	0,00	64 585,49	0,00
614	Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 094 329,08	3 078 732,98	4 173 062,06	0,00	3 881 409,29	0,00
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	7 458 081,50	7 458 081,50	0,00	6 484 048,59	0,00
6156	Maintenance	0,00	344 073,50	344 073,50	0,00	373 204,85	0,00
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	48 608,76	48 608,76	0,00	22 805,89	0,00
616	Primes d'assurances		595 154,76	595 154,76	0,00	352 057,02	0,00
621	Persomel extérieur à l'organisme	406 314,60	527 041,72	933 356,32	0,00	1 230 095,93	0,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 664 786,24	1 664 786,24	0,00	1 414 626,60	0,00
623	Publicité, publications, relations publiques		169 796,54	169 796,54	0,00	279 248,87	0,00
625	Déplacements, missions et réceptions		56 101,85	56 101,85	0,00	59 499,49	0,00
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		128 093,00	128 093,00	0,00	94 605,00	0,00
6285	Redevances		37 956,60	37 956,60	0,00	32 118,98	0,00
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	630 906,51	630 906,51	0,00	496 419,55	0,00

Exemple du tableau 3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

12.2.1 Tableau réduction du loyer de solidarité

Ce tableau restitue le montant de la réduction du loyer de solidarité et est indépendant du dispositif de lissage.

Le montant inscrit dans ce tableau doit être positif.

6.12 Partie 13 Fiches de situation financières et comptables

6.12.1 Objectifs et modalités

Une comptabilité de programme doit être tenue pour les opérations d'investissement locatif (constructions, addition ou remplacement de composants, acquisitions-amélioration, acquisitions, ...), les opérations préliminaires, les bâtiments administratifs et les réserves foncières.

Elle a pour finalités essentielles :

- Le suivi de l'avancement de chaque opération : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;
- La mesure du besoin de ressources internes pour financer le patrimoine ;
- La mesure globale des flux de dépenses et de financements restant à intervenir sur les opérations engagées, et l'analyse des incidences, généralement à court terme, qu'auront ces flux sur les équilibres de la structure financière de l'organisme (fonds de roulement, trésorerie...).

Pour répondre à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et implique un contrôle interne rigoureux. La tenue de cette comptabilité est matérialisée par les fiches de situation financière et comptable.

6.12.2 Les fiches de situation financière et comptable (FSFC)

Ces fiches constituent la méthode pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin. Elles donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement.

Les organismes sont tenus de renseigner :

- Une fiche pour chaque opération de construction ou de réhabilitation. Toutefois, pour les interventions en remplacement ou addition de composants réalisées sans financement externe, il est admis qu'une seule fiche puisse regrouper, par groupe immobilier, toutes les interventions engagées. À contrario, toute intervention assortie de financement externe doit faire l'objet d'une fiche spécifique ;
- Des fiches récapitulatives sur lesquelles sont reportées périodiquement les totaux des fiches d'opération ;
- Un récapitulatif général.

6.12.2.1 Le récapitulatif général des FSFC (tableau 13.1.1)

Ce tableau apporte une vision d'ensemble des divers stades d'avancement des opérations (opérations terminées soldées, opérations terminées non soldées, opérations en cours, modifications de financement) et est construit à partir des fiches récapitulatives par nature d'opérations et des fiches individuelles d'opérations.

Seul le tableau récapitulatif général est restitué dans Harmonia.

6.12.2.2 Les fiches récapitulatives par nature d'opérations

Les totaux des fiches d'opérations sont périodiquement repris sur des fiches récapitulatives de tracé identique.

Les fiches récapitulatives à tenir obligatoirement sont les suivantes :

- Opérations locatives terminées soldées - constructions ;
- Opérations locatives terminées soldées - additions et remplacements de composants ;
- Opérations locatives terminées non soldées – constructions ;
- Opérations locatives terminées non soldées - additions et remplacements de composants ;
- Opérations locatives en cours - constructions ;
- Opérations locatives en cours - additions et remplacements de composants ;
- Opérations locatives préliminaires (subdivisé en fiches récapitulatives Préliminaires Construction/ Préliminaires Additions et remplacements de composants) ;
- Réserves foncières ;

- Modifications de financements sur opérations soldées (au besoin subdivisées - cf infra) ;
- Bâtiments administratifs (éventuellement subdivisés en fiches récapitulatives soldées / non soldées / ventes etc.).
- Par ailleurs, pour assurer un suivi des sorties d'actif (et des sorties de financements afférentes), les organismes doivent tenir, en négatif, les récapitulatifs (et donc les fiches d'opérations) suivants:
 - Ventes,
 - Démolitions ;
 - Composants sortis.

6.12.2.3 Précisions sur les notions « soldé », « non soldé », « en cours », « préliminaire »

6.12.2.3.1 Opérations soldées

Il s'agit des opérations pour lesquelles le prix de revient et le financement sont définitivement arrêtés (dépenses totalement imputées et financements encaissés en totalité). Pour ces opérations, les colonnes « reste à réaliser » sont donc à zéro.

6.12.2.3.2 Opérations terminées non soldées

Il s'agit des opérations dont les travaux sont achevés, mais pour lesquelles le prix de revient définitif n'est pas arrêté et/ou pour lesquelles les financements ne sont pas encore totalement encaissés.

6.12.2.3.3 Opérations en cours

Il s'agit d'opérations pour lesquelles l'ordre de service a été donné et dont les travaux ne sont pas achevés à la date d'arrêté des fiches.

6.12.2.3.4 Opérations préliminaires

Il s'agit de recenser les dépenses d'études préliminaires et coûts d'acquisition de terrains ainsi que les éventuels financements afférents déjà contractés, effectués en vue d'opérations identifiées pour lesquelles aucun ordre de service de travaux n'a encore été donné.

6.12.2.4 Tenue des fiches d'opérations

6.12.2.4.1 Prévisions actualisées (colonnes 2 à 5)

Ces colonnes affinent les prévisions initiales au fur et à mesure des évolutions, évènements et informations qui interviennent jusqu'à ce que l'opération soit soldée. Les prévisions d'investissement (colonne 2) concernent le prix de revient de l'opération et non les seules dépenses engagées.

Elles incluent les prévisions de coûts internes et de frais financiers à immobiliser. Cette estimation doit prendre en compte les incidences de l'application de la LASM. Les prévisions d'emprunts (colonne 3) incluent les prévisions d'intérêts à capitaliser. La colonne 5, dénommée « Besoin », est calculée par différence ; elle chiffre la part d'investissement à couvrir par l'organisme sur ses ressources internes et traduit le prélèvement prévisionnel sur la trésorerie lorsque les opérations ont été ou seront soldées.

6.12.2.4.2 Financements obtenus (colonnes 6 et 7)

Les emprunts contractés (colonne 6) seront actualisés à l'occasion de chaque nouveau contrat, et devront correspondre aux ouvertures de crédit figurant en « financement définitif » dans l'état des emprunts (colonne 3 de cet état).

Les subventions notifiées (colonne 7) seront actualisées à l'occasion de chaque notification à l'organisme. Compte tenu de la règle de comptabilisation des subventions dès leur notification, les montants devront correspondre à ceux enregistrés en compte 13.

6.12.2.4.3 Réalisations (colonnes 8 à 10)

Les dépenses comptabilisées (colonne 8) sont enregistrées suivant les mêmes principes que pour les comptes de classe 2. En conséquence, même pour les opérations en LASM non livrées à la date d'arrêté des fiches, les dépenses incluront la TVA à taux réduit.

La colonne 9 « Emprunts encaissés » recense les emprunts définitifs réalisés, y compris les préfinancements et avances dont le contrat de prêt prévoit la consolidation. Les montants devront correspondre à ceux portés en réalisation d'emprunts définitifs dans l'état des emprunts (colonne 7 de cet état).

reclassement des emprunts au passif sous le code 2.22.

Les opérations immobilières totalement sorties du bilan pourront être apurées des FSFC (fiches « Constructions soldées », « Additions et remplacements soldés » et « Sorties d'actifs » dans les conditions suivantes :

- Au plus tôt, un an après la sortie totale du bilan ;
- En mentionnant, dans le cadre « Observations » du récapitulatif général des FSFC, les montants globaux de dépenses, emprunts et subventions ainsi apurés des FSFC sur l'exercice.

6.12.2.5.2 Les fiches « Modifications de financements »

La tenue de ces fiches permet de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations et d'éviter les écarts entre, d'une part, les fiches de situation financière et comptable et d'autre part, l'état récapitulatif des emprunts et les comptes de subventions (cf. ci-après C. Etats de rapprochement des fiches de situation financière et comptable et chapitre IV-4 sur l'état du passif).

Les modifications de financement concernées sont en particulier :

- La transformation d'emprunt en subvention : sur la fiche modification, le montant concerné sera porté en positif dans les colonnes « subventions » et en négatif dans les colonnes « emprunts ».
- Les emprunts substitutifs : en cas de remboursement anticipé d'un emprunt locatif, avec substitution par un nouvel emprunt, il y aura lieu uniquement de porter ce dernier en fiche « Modification » En positif dans les colonnes « emprunts ». Dans le cas où le montant substitutif est différent du montant substitué remboursé par anticipation, ce dernier pourra être mentionné en observations ou dans la colonne de libellé (colonne 1).

Il est souhaitable que la fiche récapitulative « Modification de financement » soit subdivisée par type de modification.

NB : Remboursements anticipés : quel que soit le cas de figure (substitution, cession, remboursement sans refinancement), le remboursement anticipé, en tant que tel ne donne lieu à aucun retraitement des fiches de situation, ni à aucun recensement dans une fiche « Modification ».

6.12.2.5.3 Les fiches « Opérations préliminaires et réserves foncières ».

Pour ces opérations, les colonnes « Prévisions » n'ont pas à être obligatoirement renseignées.

6.12.2.6 2. Les états de rapprochement des fiches de situation financière et comptable

Les fiches de situation financière et comptable ne constituent un outil efficace d'information, de gestion et d'analyse que si les données qu'elles fournissent sont fiables, transparentes et aisément compréhensibles. Il est donc indispensable d'opérer périodiquement, et au moins annuellement à la date de clôture, un rapprochement de ces données avec celles de la comptabilité générale et de l'état récapitulatif du passif, afin de recenser et justifier les écarts éventuels.

Pour ce faire, les états normalisés reproduits ci-après seront utilisés :

- Contrôle des dépenses comptabilisées (fiche n° 1) ;
- Contrôle des emprunts et contrôle des subventions (fiche n° 2).

Les explications d'écart doivent y être aussi explicites et transparentes que possible. Par exemple, en cas d'écart sur les dépenses, l'explication devra notamment indiquer sur quelle opération ou sur quel type d'opération (exemple: « constructions en cours ») se situe l'anomalie.

En cas d'écart sur les emprunts, l'explication devra notamment indiquer dans lequel des deux états (état des emprunts ou FSFC) se situe l'anomalie. S'agissant des subventions, tout écart est aussi à expliquer même si cela ne signifie pas nécessairement une anomalie, dans la mesure où le compte 13 du bilan est susceptible de comprendre des subventions non affectées, donc naturellement absentes des FSFC

La procédure de rapprochement est aussi un moyen de fiabilisation et de contrôle interne, en amont de la publication des états. En identifiant d'éventuelles anomalies, elle permet en effet de remédier à celles-ci pour la finalisation des documents (état des emprunts et FSFC) à diffuser aux tiers par l'organisme. Au final, les états de rapprochement ainsi renseignés sur la base de ces documents fiabilisés ne devraient donc normalement plus faire état d'aucune anomalie.

MISE EN ŒUVRE DES FICHES A COMPTER DE L'EXERCICE COMPTABLE 2015: LE TRAITEMENT DES SORTIES D'ACTIFS

(IMPACT DE LA REFORME DU TRAITEMENT DES FICHES)

Le nouveau format des F.S.F.C. à compter de 2015, qui consiste pour l'essentiel en la suppression de plusieurs colonnes dans un esprit de simplification, n'entraîne pas en soi de difficulté particulière, le fonctionnement global des fiches n'étant pas modifié.

Le nouveau traitement des sorties d'actifs (utilisation désormais obligatoire de fiches négatives, et suppression du code d'affectation d'emprunt 2.23 relatif aux composants sortis) nécessite toutefois un examen particulier pour les fiches créées avant le 1^{er} janvier 2015.

La réforme n'entraîne aucun écart s'agissant de l'actif (comparaison de l'état de l'actif et des dépenses comptabilisées dans la colonne 8 des FSFC) les immeubles démolis, cédés et les composants sortis ne doivent pas subsister à l'actif, et leur neutralisation par le biais des fiches négatives des FSFC garantit une égalité entre ces deux modes de suivi.

S'agissant des subventions, celles-ci sont soit ventilées comptablement par composants, soit affectées au seul composant « structure », lors de la sortie du composant correspondant, elles sont soldées simultanément. Dans tous les cas, leur évolution au bilan trouvera une traduction identique dans les FSFC.

Pour les emprunts qui ont financé ces actifs, ils continuent à figurer au passif du bilan Jusqu'à leur complet remboursement et demeurent dans l'état des emprunts tant que subsiste une contrepartie à l'actif. Jusqu'à fin 2014, un retraitement des emprunts était opéré dans les FSFC, soit par le biais de fiches négatives, ou directement dans les fiches d'opérations, s'agissant des immeubles démolis ou vendus ou des composants sortis de l'actif. Les emprunts de ces éléments étaient réduits au prorata de la sortie d'actif, et avaient pour corollaire un reclassement sous le code analytique 2.22 (s'agissant des immeubles démolis ou vendus) ou 2.23 (pour les composants sortis de l'actif à l'occasion de travaux) dans l'état des emprunts. Par conséquent, le total des emprunts des FSFC correspondait bien au total des réalisations de l'état récapitulatif des emprunts enregistré sous le code analytique 2.21 (lequel exclut tous les éléments sortis de l'actif).

Le code analytique 2.23 n'existe plus à compter de l'exercice 2015, et les montants correspondants sont intégrés dans le code analytique 2.21. Seuls les immeubles partiellement démolis ou vendus doivent encore faire l'objet dans les FSFC d'un retraitement, au prorata de la sortie correspondante d'actif. **En revanche, les sorties de composants à l'occasion de travaux n'entraînent plus de retraitement des emprunts ayant financés l'immeuble concerné à l'origine.**

Enfin, les fiches négatives, auparavant optionnelles, sont désormais obligatoires.

S'agissant des sorties de composants, un écart va donc intervenir entre les fiches de situation antérieures au 1^{er} janvier 2015 et l'état récapitulatif des emprunts, et correspondra au retraitement qui était jusqu'alors enregistré sous le code analytique d'emprunt 2.23.

Les organismes qui profitaient de la possibilité, jusqu'au 31 décembre 2014, de déduire les sorties d'actifs directement des fiches des opérations concernées, devront :

- Soit procéder à une mise à jour complète, en adaptant au nouveau mode d'enregistrement les fiches antérieures au 1^{er} janvier 2015 (suppression de tous les éléments relatifs aux sorties d'actifs, et création des fiches négatives qui enregistrent les financements conformément aux indications données au paragraphe 2.3.2) ;
- Soit rectifier partiellement les fiches antérieures au 1^{er} janvier 2015, en supprimant les réductions d'emprunts (colonne 3, 6 et 9) et qui correspondent à l'ancien code analytique 2.23;
- Soit conserver en l'état les montants figurant sur les fiches antérieures au 1^{er} janvier 2015, mais en indiquant précisément, dans le tableau de l'état de rapprochement des FSFC et relatif au contrôle des emprunts, l'écart lié à l'ancien code analytique 2.23 (explication des écarts).

Les organismes qui, avant le 1er janvier 2015, utilisaient déjà des fiches négatives pour retraiter les emprunts d'opérations concernés par des sortis de composants, devront :

- Soit rectifier partiellement ces fiches, en supprimant les réductions d'emprunts (colonne 3, 6 et 9) et qui correspondent à l'ancien code analytique 2.23 ;
- Soit conserver en l'état les montants figurant sur ces fiches antérieures au 1er janvier 2015, mais en indiquant précisément, dans le tableau de l'état de rapprochement des FSFC et relatif au contrôle des emprunts, l'écart lié à l'ancien code analytique 2.23 (explication des écarts).