



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

INSTRUCTION CODIFICATRICE

N° 06-054-M31 du 13 novembre 2006

NOR : BUD R 06 00054 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

INSTRUCTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE APPLICABLE AUX OPHLM ET OPAC
SOU MIS AUX RÈGLES DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

ANALYSE

Tome I : Cadre comptable

Date d'application : 01/01/2006

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ;
OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ; COMPTABILITÉ ; NOMENCLATURE

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Instruction codificatrice n° 96-029-M31 du 14 mars 1996

Instruction codificatrice n° 00-035-M31 du 21 avril 2000

Instruction codificatrice n° 03-046-M31 du 25 août 2003

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPGR	TPG	RF	T	DOM							

DIFFUSION

GT 10

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

5^{ème} Sous-direction - Bureau 5C

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION
SOCIALE ET DU LOGEMENT

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION

BUREAU OC2

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES
ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION GÉNÉRALE
DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

BUREAU 5C

PRÉAMBULE

TOME I : CADRE COMPTABLE

La direction de la Comptabilité publique et la direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, en liaison avec la Fédération nationale des offices de l'habitat, ont engagé une démarche d'actualisation de l'ensemble des textes relatifs aux dispositions budgétaires et comptables applicables aux offices publics d'HLM (OPHLM) et aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) soumis aux règles de la comptabilité publique.

La présente instruction définit les règles comptables applicables aux OPHLM et aux OPAC à comptabilité publique. Ces dispositions s'ordonnent de la manière suivante :

TITRE 1 : Plan de comptes

TITRE 2 : Commentaires des comptes

TITRE 3 : Schémas d'écritures comptables

Les nouvelles dispositions intègrent les modifications apportées par les circulaires interministérielles Finances/Logement suivantes :

- NOR ECO R0460112C du 13 janvier 2004, diffusée par l'instruction n° 04-013-M31 du 29 janvier 2004 ;
- NOR SOCU0410241C n° 2004-74 du 29 décembre 2004, diffusée par l'instruction n° 05-010-M31 du 28 janvier 2005 ;
- ainsi que les deux circulaires NOR SOCU0510384C n° 2005-66 du 25 novembre 2005 et NOR SOCU0510408C n° 2005-87 du 28 décembre 2005, diffusées par l'instruction n° 06-004-M31 du 13 janvier 2006.

Ces dispositions poursuivent d'une part, la démarche de convergence des règles comptables qui s'appliquent à l'ensemble des organismes HLM, qu'ils relèvent du droit privé ou du droit public, et d'autre part, l'harmonisation comptable entre les différents établissements publics locaux du secteur du logement social, à savoir les OPHLM et OPAC à comptabilité publique et les OPAC à comptabilité de commerce.

La présente instruction intègre, sous réserve de quelques adaptations propres aux organismes à comptabilité publique, les changements importants sur la comptabilisation des actifs et des passifs.

En effet, le règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de réglementation comptable (CRC) relatif au plan comptable général a notamment été modifié par les règlements CRC n° 2000-06 du 7 décembre 2000 relatifs aux passifs, n° 2002-10 du 12 avril 2002 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et le règlement CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence entre les règles comptables générales et les règles spécifiques du secteur d'activité HLM, les modifications prennent en considération l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité, relatifs aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social.

Ces changements portent principalement sur la décomposition des immeubles par composants et la suppression de la provision pour grosses réparations, remplacée en partie par la provision pour gros entretien déterminée selon de nouvelles modalités.

Le Ministre de l'Économie, des Finances
et de l'Industrie

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur général de la Comptabilité Publique

D. LAMIOT

Le Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale
et du Logement

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

A. LECOMTE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	4
2. MÉTHODES D'ÉVALUATION	4
3. CLASSIFICATION DES COMPTES	6
3.1. Codification	6
3.1.1. Répartition des opérations dans les classes de comptes	6
3.1.1.1. En ce qui concerne la comptabilité générale	6
3.1.1.2. En ce qui concerne la comptabilité analytique	6
3.1.2. Structure décimale des comptes	6
3.1.2.1. Signification de la terminaison zéro	7
3.1.2.2. Signification de la terminaison 1 à 8	7
3.1.2.3. Signification de la terminaison 9	7
3.2. Critères de classement	8
3.3. Comptes obligatoires	8
TITRE 1 PLAN DE COMPTES	9
TITRE 2 COMMENTAIRES DES COMPTES	59
TITRE 3 SCHÉMAS D'ÉCRITURES COMPTABLES	184
CHAPITRE 1 COMPTABILISATION DE L'AFFECTATION DES RÉSULTATS	185
1. AFFECTATION DU BÉNÉFICE	185
1.1. Prioritaire	185
1.2. Répartition du solde	185
2. COUVERTURE DU DÉFICIT	185
2.1. Prioritaire	185
2.2. Reliquat	185
3. L'AFFECTATION DE LA PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS IMMOBILIÈRES AU COMPTE 10685	186
3.1. Affectation de la plus-value	186
3.1.1. 1 ^{ère} hypothèse : le résultat de l'exercice est supérieur ou égal à la plus-value réalisée	186

3.1.2.	2 ^{ème} hypothèse : le résultat de l'exercice est inférieur à la plus-value réalisée	186
3.1.2.1.	Le résultat de l'exercice est un bénéfice	186
3.1.2.2.	Le résultat de l'exercice est une perte : le compte 10685 est crédité du montant de la plus-value par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.....	186
3.2.	Affectation de la moins-value	186
3.2.1.	1 ^{ère} hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est supérieur ou égal à la moins-value	186
3.2.2.	2 ^{ème} hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value	186
CHAPITRE 2 COMPTABILISATION DES INTÉRÊTS COMPENSATEURS		187
1.	CONSTATATION DE LA CHARGE EXISTANTE AU 31 DÉCEMBRE N POUR LE MONTANT DU STOCK EXISTANT	187
1.1.	Montant du stock existant	187
1.2.	Transfert de la charge	187
2.	PÉRIODE DE DIFFÉRÉ DES INTÉRÊTS	187
3.	À PARTIR DE L'ANNÉE OÙ LE MONTANT DES INTÉRÊTS COMPENSATEURS DIMINUE	187
4.	EXEMPLE DE TABLEAU D'AMORTISSEMENT AVEC UN ÉCHÉANCIER DE VERSEMENT	188
CHAPITRE 3 COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ		190
1.	COMPTABILISATION EN STOCK DES IMMEUBLES AU COÛT DE PRODUCTION	190
1.1.	Contenu du compte de stock	190
1.2.	Enregistrement des éléments du coût de production	190
2.	COMPTABILISATION AU COMPTE DE RÉSULTAT DE LA TOTALITÉ DES ÉLÉMENTS COMPOSANT LE COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS	190
3.	ENREGISTREMENT DES CHARGES HORS COÛT DE PRODUCTION ET CALCUL DU RÉSULTAT	191
3.1.	Charges entraînées par l'activité d'accession non prises en compte dans le coût de production	191
3.1.1.	Les charges de commercialisation	191
3.1.2.	Les charges financières entraînées par le financement-relais de l'accession	191
3.2.	Le calcul du résultat et de la marge bénéficiaire	191
4.	SCHÉMA DE COMPTABILISATION	191
4.1.	Achat d'un terrain	193
4.2.	Comptabilisation des opérations de construction durant l'exercice N	193

4.2.1.	En cours d'exercice	193
4.2.2.	Écritures d'inventaire	193
4.3.	Comptabilisation des opérations de construction durant l'exercice N+1	194
4.3.1.	En cours d'exercice N+1	194
4.3.2.	Écritures d'inventaire	194
4.4.	Comptabilisation des opérations de vente	194
4.4.1.	Avant l'achèvement des travaux durant l'exercice N	194
4.4.2.	À la clôture de l'exercice N	195
4.4.3.	Après l'achèvement des travaux	195
	4.4.3.1. Sortie des lots vendus et livrés	195
	4.4.3.2. Ventes enregistrées au cours de l'exercice N+2	196
	4.4.3.3. Sortie des lots vendus et livrés	196
4.5.	Liquidation de l'opération	196
4.6.	Paiement et appels de fonds	196
4.6.1.	Exercice N	196
4.6.2.	Exercice N+1	196
4.6.3.	Exercice N+2	197

CHAPITRE 4 COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE LOCATION-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ 198

1.	CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE RÉSERVATION	198
2.	SIGNATURE DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION ET DÉBLOCAGE DU DÉPÔT DE GARANTIE	198
3.	EXÉCUTION DU CONTRAT	198
4.	APPEL DE FONDS	198
5.	ENCAISSEMENT DE LA REDEVANCE PAYÉE PAR LE LOCATAIRE-ACCÉDANT	199
6.	LEVÉE DE L'OPTION	199
6.1.	Sortie de l'immeuble vendu et livré	199
6.2.	Liquidation de l'opération	199
6.3.	Imputation de la vente	199
6.4.	Mise en place des prêts	199
7.	RUPTURE DU CONTRAT	199
7.1.	Résiliation du contrat pour inexécution des obligations du locataire	200
7.2.	Résiliation du contrat pour inexécution des obligations de l'organisme vendeur	200
8.	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE	200

CHAPITRE 5 COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE DÉMOLITION AVEC OU SANS RECONSTRUCTION	201
1. TEXTES DE RÉFÉRENCE	201
2. INCIDENCE COMPTABLE AVANT LA PHASE DE DÉMOLITION	202
3. DÉCISION DE DÉMOLITION	202
4. TRAITEMENT DE L'OPÉRATION MÊME DE DÉMOLITION, DES COÛTS ET SUBVENTIONS Y AFFÉRENTS	203
4.1. Sortie des constructions (hors terrains) au fur et à mesure des démolitions	203
4.2. Coûts techniques de démolition et subventions y afférentes	203
4.2.1. Démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démolé	203
4.2.2. Démolition avec reconstruction sur le site	204
4.3. Coûts sociaux et subventions y afférentes	204
4.4. Coûts financiers et subventions y afférentes	204
4.5. Pertes d'exploitation générées par la démolition et subventions y afférentes	204
4.5.1. Subvention finançant les conséquences de la vacance progressive jusqu'à la démolition de l'immeuble dans le cas d'une opération isolée en partenariat avec les collectivités territoriales	205
4.5.2. Subvention couvrant la perte d'autofinancement (type ANRU)	205
CHAPITRE 6 COMPTABILISATION DE L'APL	207
1. LE QUITTANCEMENT	207
1.1. Location	207
1.2. Location-accession	207
1.3. Accession à la propriété	208
1.4. L'encaissement de l'APL par l'office	208
CHAPITRE 7 COMPTABILISATION DE LA TVA	209
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	209
1.1. Gestion immobilière	209
1.2. Accession à la propriété et opérations d'aménagement	209
1.3. Prestations de services	209
1.3.1. Services rendus entre organismes d'HLM ou par les groupements de faits ou de droit dont ils sont membres	209
1.3.2. Gérance d'immeubles pour le compte de tiers, syndic de copropriété	210
1.3.3. Fournitures et prestations de services accessoires aux contrats de location	210
1.3.4. Autres prestations de services	210
1.4. Prêts et crédits consentis	210

CHAPITRE 8 LISTE INDICATIVE DE CLASSEMENT DE TRAVAUX	211
CHAPITRE 9 COMPTABILISATION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR RÉOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION	212
1. RÉSOLUTION DE VENTE	212
1.1. Hypothèses	212
1.2. Écritures comptables	212
2. ADJUDICATION	214
CHAPITRE 10 COMPTABILISATION DES PRÊTS LOCATIFS FONGIBLES AVEC PRÉFINANCEMENT	216
1. HYPOTHÈSES	216
2. ÉCRITURES COMPTABLES	216
2.1. Année 1989	216
2.1.1. Déblocage des fonds au fur et à mesure des besoins de trésorerie	216
2.1.2. Comptabilisation des intérêts courus 12/89	216
2.1.3. Imputation des frais financiers de préfinancement au coût de la construction 12/89	217
2.2. Année 1990	217
2.2.1. Déblocage de 500 000 € le 28.02.1990	217
2.2.2. Calcul des frais financiers imputables au prix de revient au 15.03.1990 (achèvement)	217
2.2.3. Déblocage de 120 000 € le 30.04.1990	217
2.2.4. Calcul des frais financiers intercalaires au 30.06.1990 (consolidation de l'emprunt)	218
CHAPITRE 11 COMPTABILISATION DES CESSIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS DES ORGANISMES D'HLM	219
1. VENTE DE LOGEMENTS	219
1.1. Principaux textes de référence	219
1.2. Hypothèse de travail	219
1.2.1. Valeur du logement vendu	219
1.2.2. Financement du logement vendu	219
1.2.3. Travaux d'amélioration effectués antérieurement (5 ans avant la vente)	220
1.2.4. Financement des travaux d'amélioration	220
1.2.5. Travaux à réaliser préalablement à la vente	220
1.2.6. Prix de vente	220
1.2.7. Frais de montage et de commercialisation (10 000 €).....	220
1.3. Schéma de comptabilisation	220

1.3.1.	Comptabilisation des frais de montage et de commercialisation	220
1.3.2.	Signature du contrat de vente	221
1.3.3.	Sortie du logement du patrimoine	221
1.3.4.	Traitement des subventions restant à transférer au compte de résultat	221
1.3.5.	Solde du compte de subvention	221
1.3.6.	Remboursement de l'aide publique	221
1.3.7.	Remboursement éventuel des emprunts en une ou plusieurs fois	222
1.3.8.	Calcul du surplus à affecter en réserves (compte 10685)	222
1.3.9.	Affectation du surplus	222
1.3.10.	Affectation d'une moins-value	223
1.3.11.	Comparaison amortissements techniques - Amortissements financiers	223
2.	COMPTABILISATION DES SUPPLÉMENTS DE LOYERS SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS	223
2.1.	Comptabilisation de l'encaissement des suppléments de loyer de solidarité	223
2.2.	Vente à un locataire ayant versé un supplément de loyer du logement qu'il occupe	224
2.2.1.	La vente du logement	224
2.2.2.	L'imputation des suppléments de loyer de solidarité versés au cours des cinq années précédentes sur le prix de vente	224
2.3.	Le suivi des versements du supplément de loyer	224
2.4.	Le schéma d'écriture comptable	224
2.4.1.	Comptabilisation des suppléments de loyers au cours des cinq années précédant la vente	225
2.4.2.	Cession du logement au locataire ayant acquitté les suppléments de loyer	225
	CHAPITRE 12 COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS RELATIVES AUX IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET AUX VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	226
1.	TRAITEMENT COMPTABLE DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	226
1.1.	Valeurs reçues en donation	226
1.2.	Opérations d'acquisition et de cession des obligations	226
1.2.1.	Acquisition d'obligations	226
1.2.1.1.	Obligations souscrites lors d'une émission	226
1.2.1.2.	Obligations acquises sur le marché secondaire	226
1.2.2.	Cession d'obligations	226
1.2.2.1.	Obligations venant à échéance	226
1.2.2.2.	Obligations vendues sur le marché secondaire	227
2.	TRAITEMENT COMPTABLE DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	227
2.1.	Comptabilisation des opérations d'acquisition et de cession des obligations	227

2.1.1.	Obligations souscrites lors d'une émission	227
2.1.2.	Obligations acquises sur le marché secondaire	227
2.1.3.	Obligations vendues sur le marché secondaire	227
	2.1.3.1. Le prix de cession est supérieur au prix d'acquisition	227
	2.1.3.2. Le prix de cession est inférieur au prix d'acquisition	227
2.1.4.	Obligations venant à échéance	228
	2.1.4.1. Le montant du remboursement est égal au prix d'acquisition	228
	2.1.4.2. Le montant du remboursement est supérieur au prix d'acquisition	228
	2.1.4.3. Le montant du remboursement est inférieur au prix d'acquisition	228
2.2.	Comptabilisation des opérations d'acquisitions et de remboursement des bons du Trésor	229
	2.2.1. Acquisition de bons du Trésor	229
	2.2.2. Remboursement de bons du Trésor (anticipé ou à l'échéance)	229
2.3.	Comptabilisation des autres valeurs mobilières et créances assimilées	229
CHAPITRE 13 COMPTABILISATION DES FACTURES DE TRAVAUX DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION SOUMISES À LA LIVRAISON À SOI-MÊME (LASM)		230
1.	PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE, LES TRAVAUX SONT FACTURÉS PAR LE FOURNISSEUR À UNE TVA GÉNÉRALEMENT AU TAUX DE 19,6 %	230
2.	ÉCRITURES CORRESPONDANT À L'ÉTABLISSEMENT DE LA DÉCLARATION MENSUELLE DE TVA (CA3-CA4)	230
3.	SI L'ORGANISME D'HLM BÉNÉFICIE D'UN CRÉDIT DE TVA	231
4.	À LA DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX, LA LIVRAISON À SOI-MÊME DOIT ÊTRE DÉCLARÉE	231
5.	LA DÉCLARATION FAIT APPARAÎTRE UN SOLDE DE TVA DUE	231
CHAPITRE 14 COMPTABILISATION DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS		233
1.	REMPLACEMENT D'UN COMPOSANT IDENTIFIÉ (MENUISERIES EXTÉRIEURES)	233
	1.1. Évaluation de la valeur de sortie du composant remplacé	233
	1.2. Écritures comptables	234
2.	REMPLACEMENT D'UN COMPOSANT NON IDENTIFIÉ (REMPLACEMENT DES BAIGNOIRES PAR DES DOUCHES)	234
	2.1. Sortie de l'actif des éléments remplacés	234
	2.2. Écritures comptables	234
3.	INCIDENCE SUR LES FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE	235

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

En référence au règlement n° 99-03 du Comité de réglementation comptable (CRC) relatif au Plan comptable général - chapitre II, articles 120-1 à 120-4 - et afin de présenter des états reflétant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entité à la date de clôture, la comptabilité doit satisfaire, dans le respect de la règle de prudence, aux obligations de régularité et de sincérité.

- La *prudence* est l'appréciation raisonnable des faits afin d'éviter le risque de transfert sur l'avenir, d'incertitudes présentes, susceptibles de grever le patrimoine et le résultat de l'entité.
- La *régularité* est la conformité aux règles et procédures en vigueur.
- La *sincérité* est l'application de bonne foi de ces règles et procédures en fonction de la connaissance que les responsables des comptes doivent normalement avoir de la réalité et de l'importance des opérations, événements et situations.

La comptabilité saisit et classe toutes les données nécessaires à la réalisation de son objet, pour autant qu'elles puissent être quantifiées, c'est-à-dire exprimées en nombre d'unités appropriées.

Ces données de base sont enregistrées sans retard afin qu'elles puissent être traitées en temps opportun.

Les informations comptables doivent donner à leurs utilisateurs une description adéquate, loyale, claire, précise et complète des opérations, événements et situations.

La cohérence des informations comptables au cours des périodes successives implique la permanence dans l'application des règles et procédures.

Toute exception à ce principe de permanence doit être justifiée par la recherche d'une meilleure information.

En cas de modification, il convient, pour la période de transition, de communiquer avec les informations établies selon la nouvelle méthode, toutes précisions utiles sur les incidences comptables résultant du changement¹.

2. MÉTHODES D'ÉVALUATION

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Elle est fondée sur le coût d'acquisition ou le coût de production des éléments dans les conditions prévues par le plan comptable général (chapitre 1 - section 1).

Par ailleurs, les articles R. 423-21 et R. 423-41 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) précisent les modalités de comptabilisation des immobilisations.

¹ Ainsi, pour le passage aux nouvelles normes comptables, des informations complémentaires sont à joindre aux comptes de l'exercice 2005, notamment :

- une information comparative entre bilan de clôture avant les changements comptables et bilan en respect des changements comptables ;
- une information en annexe reprenant la synthèse explicative de tous les changements opérés : méthode de retraitement de l'actif, choix des composants, durées d'amortissement, détails des effets sur les capitaux propres, ...

Ainsi, à leur date d'entrée dans le patrimoine de l'office, la valeur des immobilisations correspond :

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

En référence aux dispositions de l'article 321-10 et 321-13 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général, le coût auquel est comptabilisé un actif immobilisé corporel acquis ou produit comprend tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par la direction. Le rattachement au coût de l'immobilisation s'effectue à compter de la date à laquelle la direction a pris et justifie au plan technique et financier, la décision de l'acquiescer ou de la produire pour l'utiliser.

Il est à noter que la valeur d'entrée des immobilisations locatives est désormais ventilée entre les différents composants constituant ces immobilisations (voir Titre II - commentaire du compte 21311 « Immeubles de rapport »).

En ce qui concerne les terrains d'assise destinés aux immeubles à la location ils sont comptabilisés au coût correspondant aux dépenses nécessaires pour pouvoir les utiliser normalement.

À leur prix d'achat ou valeur d'apport, sont notamment ajoutés :

- les droits de mutation (TVA, droit d'enregistrement), les honoraires (notaire), les commissions et les frais d'acte ;
- les taxes telles que la taxe locale d'équipement, la taxe pour dépassement du plafond légal de densité ;
- les frais divers tels que les indemnités d'éviction, d'expropriation, les frais engagés pour connaître la viabilité du terrain et les frais de démolition s'ils augmentent la valeur actuelle du terrain (dans la limite de cette valeur actuelle et dans le cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli).

En ce qui concerne les immobilisations incorporelles, les comptes 2082, 2083, 2084 enregistrent le montant initial et les frais afférents au bail emphytéotique, au bail à construction et au bail à réhabilitation.

Le coût de production des stocks comprend les coûts internes de production et les frais divers jusqu'à l'achèvement des travaux, selon les dispositions de l'article 321-21 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général.

Sont notamment incorporés au coût de production :

- les frais financiers constatés pendant la période de production et générés par des financements externes jusqu'à l'achèvement des travaux ;
- les charges de lancement de la commercialisation et de publicité à l'exclusion de toutes autres dépenses de commercialisation ;
- les frais annexes liés directement à l'opération (assurances..) ;
- les impôts et taxes.

Les dispositions particulières rappelées précédemment ne visent que la valorisation des biens au moment de leur entrée dans le patrimoine.

Par contre, leur valeur d'inventaire sera déterminée conformément aux dispositions du plan comptable général.

Les autres postes, tant à l'actif qu'au passif du bilan, aussi bien pour leur valeur d'entrée que d'inventaire seront évalués selon les dispositions du plan comptable général.

3. CLASSIFICATION DES COMPTES

La classification des comptes se caractérise par le choix d'un mode de codification décimale et d'adoption de critères de classement des opérations dans les comptes ouverts à cet effet.

3.1. CODIFICATION

Le numéro de code participe, avec l'intitulé du compte qui l'accompagne, à l'identification de l'opération enregistrée en comptabilité.

La codification du plan de comptes permet :

- le tri des opérations par grandes catégories (répartition dans les classes de comptes) ;
- l'analyse plus ou moins développée de ces opérations au sein de chacune des catégories visées ci-dessus (par l'utilisation d'une structure décimale des comptes).

L'ensemble de ces dispositions facilite les regroupements en postes, puis en rubriques, nécessaires à la production des documents de synthèse normalisés.

3.1.1. Répartition des opérations dans les classes de comptes

3.1.1.1. En ce qui concerne la comptabilité générale

Les opérations relatives au bilan sont réparties dans les cinq classes de comptes suivants :

- classe 1 : comptes de capitaux (capitaux propres, autres fonds propres, emprunts et dettes assimilées) ;
- classe 2 : comptes d'immobilisations ;
- classe 3 : comptes de stocks et en-cours ;
- classe 4 : comptes de tiers ;
- classe 5 : comptes financiers.

Les opérations relatives au résultat sont réparties dans les deux classes de comptes suivants :

- classe 6 : comptes de charges¹ ;
- classe 7 : comptes de produits¹.

La classe 8 est affectée aux comptes spéciaux.

3.1.1.2. En ce qui concerne la comptabilité analytique

Lorsque l'organisme a choisi de tenir sa comptabilité analytique en utilisant les comptes de la classe 9, les opérations sont enregistrées dans ces comptes selon les critères qui lui sont propres, et en se référant au titre III (comptabilité analytique) du plan comptable général.

3.1.2. Structure décimale des comptes

Le numéro de chacune des classes 1 à 8 constitue le premier chiffre des numéros de tous les comptes de la classe considérée.

¹ Charges et produits sont ensuite soldés par un compte de la classe 1 : 12 « Résultat de l'exercice ».

Chaque compte peut lui-même se subdiviser. Le numéro de chaque compte divisionnaire commence toujours par le numéro du compte ou sous-compte dont il constitue une subdivision.

En comptabilité générale, la position du chiffre au-delà du premier, dans le numéro de code affecté au compte, a une valeur indicative pour l'analyse de l'opération enregistrée à ce compte.

3.1.2.1. Signification de la terminaison zéro

Dans les comptes à deux chiffres, le zéro terminal a une signification pour le classement des opérations en fonction des critères énoncés au paragraphe 3.2 ci-après :

Exemples :

Compte 10 « Capital et réserves »

Compte 70 « Ventes... ».

3.1.2.2. Signification de la terminaison 1 à 8

Dans les comptes à deux chiffres, les comptes de terminaison 1 à 8 ont la même signification que celle des comptes à terminaison zéro¹.

Une liaison a été établie entre les comptes de dépréciation du bilan (28, 29, 39, 49, 59) et les comptes de dotation et de reprises correspondants du compte de résultat (68, 78). Il en est également ainsi entre certains comptes de charges et de produits.

Exemples :

Compte 65 « Autres charges de gestion courante » et 75 « Autres produits de gestion courante » ;

Compte 66 « Charges financières » et 76 « Produits financiers » ;

Compte 67 « Charges exceptionnelles » et 77 « Produits exceptionnels » ;

Compte 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions » et 78 « Reprises sur amortissements et provisions ».

Un intitulé d'ensemble « Autres charges externes » a été réservé aux comptes 61 et 62 qui recensent toutes les charges, autres que les achats, en provenance des tiers.

Les intitulés « Services extérieurs » et « Autres services extérieurs » permettent seulement de les différencier pour faciliter les traitements comptables.

Dans les comptes à trois chiffres (et plus) les terminaisons 1 à 8 enregistrent le détail des opérations normalement couvertes par le compte de niveau immédiatement supérieur.

Dans les comptes de la classe 4, la terminaison 8 est utilisée pour caractériser les produits à recevoir et les charges à payer rattachés aux comptes qu'ils concernent.

Dans les comptes de gestion, la terminaison 8 est la plus généralement affectée à l'enregistrement des opérations autres que celles détaillées par ailleurs dans les comptes de même niveau se terminant par 1 à 7.

3.1.2.3. Signification de la terminaison 9

Dans les comptes à deux chiffres, les comptes de bilan se terminant par 9 identifient les provisions pour dépréciation de chaque classe correspondante (29, 39, 49, 59).

¹ À l'exception du compte 28 « Amortissements des immobilisations » qui fonctionne comme un compte à deux chiffres de terminaison 9 (signification de la terminaison 9).

Dans les comptes à trois chiffres (et plus), pour les comptes de bilan et les comptes de gestion, la terminaison 9 permet d'identifier les opérations de sens contraire à celles normalement couvertes par le compte de niveau immédiatement supérieur et classées dans les subdivisions se terminant par 1 à 8.

Exemples :

Compte 409 « Fournisseurs débiteurs » alors que le compte 40 « Fournisseurs et comptes rattachés » est normalement créditeur (ainsi que les comptes 401 à 408).

3.2. CRITÈRES DE CLASSEMENT

Les critères successifs de classement des opérations retenus dans le plan de comptes assurent l'homogénéité interne des classes et des comptes à deux chiffres en fonction de catégories économiques d'opérations qu'ils sont destinés à regrouper¹.

Indépendamment de cette cohérence interne du plan de comptes, l'établissement des documents de synthèse nécessite une répartition des opérations enregistrées en comptabilité selon des critères généraux de classement :

- au bilan : classement en fonction de la destination des biens dans l'entreprise (immobilisation, stock...);
- dans le compte de résultat : classement en fonction de la nature des charges et des produits constitutifs du résultat de l'exercice.

3.3. COMPTES OBLIGATOIRES

C'est en principe le compte divisionnaire à trois chiffres qui est ouvert comme compte élémentaire.

Cette règle souffre toutefois des exceptions. Certains comptes à deux chiffres, tels le compte 11 « Report à nouveau » et le compte 12 « Résultat de l'exercice », ne sont pas obligatoirement subdivisés.

Certains comptes à quatre ou cinq chiffres retraçant des opérations importantes doivent être considérés comme des comptes élémentaires et être à ce titre ouverts au grand livre et à la balance.

Chaque office doit utiliser obligatoirement les comptes et sous-comptes prévus au cadre comptable pour les opérations qu'il effectue.

La création de nouveaux comptes à trois ou quatre chiffres non prévus dans l'instruction n'est pas autorisée.

Cependant, les offices peuvent, s'ils le jugent utile, créer de nouvelles subdivisions à cinq chiffres ou plus dans le cadre des comptes régulièrement ouverts et sous les numéros utilisés de la présente instruction.

Ils doivent, dans ce cas, se conformer aux règles posées par le plan comptable général. Il convient en outre, d'utiliser toutes les possibilités qu'offre la numérotation décimale adoptée par les nomenclatures comptables ; chaque fois qu'il existe un lien précis et permanent entre des opérations, un caractère d'analogie certain, l'utilisation des mêmes numéros terminaux doit être respectée.

¹ C'est ainsi que la notion de « Comptes rattachés » figurant dans le plan de comptes a pour but d'assurer le recensement de toutes les opérations se rapportant au même agent économique. Par exemple, le compte 40 regroupe toutes les dettes envers les fournisseurs qu'il s'agisse des factures en compte fournisseurs, des effets à payer, des factures non parvenues (charges à payer y compris les intérêts courus éventuellement dus).

TITRE 1

PLAN DE COMPTES

CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX**10 DOTATIONS ET RÉSERVES**

102 Dotations

1021 Dotation initiale

1022 Complément de dotation

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

1031 Autres compléments de dotation - État

10311 Dotations exceptionnelles de l'État

10318 Autres dotations

1032 Autres compléments de dotation - Autres collectivités publiques

1033 Dons et legs en capital

106 Réserves

1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement

1068 Autres réserves

10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières

10686 Réserve de compensation

10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables

10688 Réserves diverses

11 REPORT À NOUVEAU (solde créditeur ou débiteur)

110 Report à nouveau (solde créditeur)

115 Impact sur capitaux propres de la réforme comptable 2005

119 Report à nouveau (solde débiteur)

12 RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

120 Résultat de l'exercice (bénéfice)

129 Résultat de l'exercice (perte)

13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

131 Subventions d'équipement

1311 État

1312 Régions

1313 Départements

1314 Communes

- 1315 Établissements publics locaux et nationaux
- 1316 Entreprises publiques
- 1317 Entreprises et organismes privés
- 1318 Autres subventions
- 132 Participation des employeurs à l'effort de construction
 - 1321 Collecte directe
 - 1328 Autres collecteurs
- 138 Autres subventions d'investissement
- 139 Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat
 - 1391 Subventions d'équipement
 - 13911 État
 - 13912 Régions
 - 13913 Départements
 - 13914 Communes
 - 13915 Établissements publics locaux et nationaux
 - 13916 Entreprises publiques
 - 13917 Entreprises et organismes privés (hors PEEC)
 - 13918 Autres subventions
 - 1392 Participation des employeurs à l'effort de construction
 - 1398 Autres subventions d'investissement

14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

- 145 Amortissements dérogatoires

15 PROVISIONS

- 151 Provisions pour risques
 - 1511 Provisions pour litiges
 - 1514 Provisions pour amendes et pénalités
 - 1515 Provisions pour pertes de change
 - 1516 Provisions pour pertes sur contrats
 - 15161 Opérations locatives
 - 15162 Opérations d'accession à la propriété
 - 1518 Autres provisions pour risques
- 153 Provisions pour pensions et obligations similaires
- 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices
 - 1572 Provisions pour gros entretien

158 Autres provisions pour charges

16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES

162 Participation des employeurs à l'effort de construction

163 Emprunts obligataires

164 Emprunts auprès des établissements de crédit

1641 Caisse des dépôts et consignations

16411 Emprunts PLA/PLF

16412 Emprunts PLI

16413 Emprunt PALULOS

16414 Emprunts locatifs aidés par l'État postérieurs au PLA (PLUS, ...)

16418 Autres emprunts (CDC)

1642 Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

16421 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM

16422 Concours aux organismes en difficulté

1643 Crédit Foncier de France

1644 Caisse d'Épargne

1645 Crédit Agricole

1646 Crédit local de France - Dexia

1648 Autres établissements de crédit

1649 Refinancement de dette

165 Dépôts reçus

1651 Dépôts de garantie des locataires

1654 Redevances (location-accession)

1658 Autres dépôts

166 Participation des salariés aux résultats (OPAC)

167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières

1673 Avances d'organismes sociaux

1674 Avances de l'État

1676 Avances des collectivités locales

1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts

1678 Autres avances

168 Autres emprunts et dettes assimilées

1681 Autres emprunts

1687 Autres dettes

1688 Intérêts courus

- 16881 Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement
 - 168811 Opérations locatives
 - 168812 Opérations d'accession
 - 168813 Autres intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement
- 16882 Intérêts courus capitalisables
 - 168821 Opérations locatives
 - 168822 Opérations d'accession
 - 168823 Autres intérêts courus capitalisables
- 16883 Intérêts compensateurs
- 169 Primes de remboursement des obligations

18 COMPTES DE LIAISON DES SERVICES

CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS**20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

- 201 Frais d'établissement
- 203 Frais de recherche et de développement
- 205 Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
- 208 Autres immobilisations incorporelles
 - 2082 Bail emphytéotique
 - 2083 Bail à construction
 - 2084 Bail à réhabilitation
 - 2088 Immobilisations incorporelles diverses

21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- 211 Terrains
 - 2111 Terrains nus
 - 2112 Terrains aménagés
 - 2113 Terrains loués
 - 2115 Terrains bâtis
- 212 Agencements et aménagements de terrains
- 213 Constructions
 - 2131 Bâtiments
 - 21311 Immeubles de rapport
 - 2131101 Structure
 - 2131102 Menuiseries extérieures
 - 2131103 Chauffage collectif
 - 2131104 Chauffage individuel
 - 2131105 Étanchéité
 - 2131106 Ravalement avec amélioration
 - 2131107 Électricité
 - 2131108 Plomberie / Sanitaire
 - 2131109 Ascenseurs
 - 2131110 Équipements de sécurité
 - 2131111 Aménagements extérieurs
 - 2131112 Aménagements intérieurs sur équipements communs

- 21315 Bâtiments administratifs
 - 2131501 Structure
 - 2131502 Menuiseries extérieures
 - 2131503 Chauffage collectif
 - 2131504 Chauffage individuel
 - 2131505 Étanchéité
 - 2131506 Ravalement avec amélioration
 - 2131507 Électricité
 - 2131508 Plomberie / Sanitaire
 - 2131509 Ascenseurs
 - 2131510 Équipements de sécurité
 - 2131511 Aménagements extérieurs
 - 2131512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 21318 Autres ensembles immobiliers
 - 2131801 Structure
 - 2131802 Menuiseries extérieures
 - 2131803 Chauffage collectif
 - 2131804 Chauffage individuel
 - 2131805 Étanchéité
 - 2131806 Ravalement avec amélioration
 - 2131807 Électricité
 - 2131808 Plomberie / Sanitaire
 - 2131809 Ascenseurs
 - 2131810 Équipements de sécurité
 - 2131811 Aménagements extérieurs
 - 2131812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 2134 Travaux d'amélioration
- 2135 Agencements et aménagements des constructions
- 2138 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure
- 214 Constructions sur sol d'autrui
 - 2141 Bâtiments sur sol d'autrui
 - 21411 Immeubles de rapport
 - 2141101 Structure
 - 2141102 Menuiseries extérieures
 - 2141103 Chauffage collectif
 - 2141104 Chauffage individuel
 - 2141105 Étanchéité

- 2141106 Ravalement avec amélioration
- 2141107 Électricité
- 2141108 Plomberie / Sanitaire
- 2141109 Ascenseurs
- 2141110 Équipements de sécurité
- 2141111 Aménagements extérieurs
- 2141112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 21415 Bâtiments administratifs
 - 2141501 Structure
 - 2141502 Menuiseries extérieures
 - 2141503 Chauffage collectif
 - 2141504 Chauffage individuel
 - 2141505 Étanchéité
 - 2141506 Ravalement avec amélioration
 - 2141507 Électricité
 - 2141508 Plomberie / Sanitaire
 - 2141509 Ascenseurs
 - 2141510 Équipements de sécurité
 - 2141511 Aménagements extérieurs
 - 2141512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 21418 Autres ensembles immobiliers
 - 2141801 Structure
 - 2141802 Menuiseries extérieures
 - 2141803 Chauffage collectif
 - 2141804 Chauffage individuel
 - 2141805 Étanchéité
 - 2141806 Ravalement avec amélioration
 - 2141807 Électricité
 - 2141808 Plomberie / Sanitaire
 - 2141809 Ascenseurs
 - 2141810 Équipements de sécurité
 - 2141811 Aménagements extérieurs
 - 2141812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 2144 Travaux d'amélioration
- 2145 Agencements et aménagements des constructions
- 2148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure
- 215 Installations techniques, matériel et outillage
- 218 Autres immobilisations corporelles

- 2181 Installations générales, agencements, aménagements divers
- 2182 Matériel de transport
- 2183 Matériel de bureau et matériel informatique
- 2184 Mobilier
- 2188 Immobilisations corporelles diverses

22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE ET IMMEUBLES REÇUS EN AFFECTATION

- 221 Immeubles en location-vente
- 222 Immeubles reçus en affectation
 - 2221 Immeubles reçus en affectation
 - 2224 Travaux sur immeubles reçus en affectation
- 229 Droits des locataires acquéreurs et droits des affectants
 - 2291 Droits des locataires acquéreurs
 - 2292 Droits des affectants

23 IMMOBILISATIONS EN COURS

- 231 Immobilisations corporelles en cours
 - 2312 Terrains en cours
 - 2313 Constructions en cours
 - 23131 Bâtiments en cours
 - 231311 Immeubles de rapport en cours
 - 23131101 Structure
 - 23131102 Menuiseries extérieures
 - 23131103 Chauffage collectif
 - 23131104 Chauffage individuel
 - 23131105 Étanchéité
 - 23131106 Ravalement avec amélioration
 - 23131107 Électricité
 - 23131108 Plomberie / Sanitaire
 - 23131109 Ascenseurs
 - 23131110 Équipements de sécurité
 - 23131111 Aménagements extérieurs
 - 23131112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
 - 231315 Bâtiments administratifs en cours
 - 23131501 Structure
 - 23131502 Menuiseries extérieures

- 23131503 Chauffage collectif
- 23131504 Chauffage individuel
- 23131505 Étanchéité
- 23131506 Ravalement avec amélioration
- 23131507 Électricité
- 23131508 Plomberie / Sanitaire
- 23131509 Ascenseurs
- 23131510 Équipements de sécurité
- 23131511 Aménagements extérieurs
- 23131512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 231318 Autres ensembles immobiliers en cours
 - 23131801 Structure
 - 23131802 Menuiseries extérieures
 - 23131803 Chauffage collectif
 - 23131804 Chauffage individuel
 - 23131805 Étanchéité
 - 23131806 Ravalement avec amélioration
 - 23131807 Électricité
 - 23131808 Plomberie / Sanitaire
 - 23131809 Ascenseurs
 - 23131810 Équipements de sécurité
 - 23131811 Aménagements extérieurs
 - 23131812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 23138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
- 2314 Construction sur sol d'autrui en cours
 - 23141 Bâtiments en cours
 - 231411 Immeubles de rapport en cours
 - 23141101 Structure
 - 23141102 Menuiseries extérieures
 - 23141103 Chauffage collectif
 - 23141104 Chauffage individuel
 - 23141105 Étanchéité
 - 23141106 Ravalement avec amélioration
 - 23141107 Électricité
 - 23141108 Plomberie / Sanitaire
 - 23141109 Ascenseurs

- 23141110 Équipements de sécurité
- 23141111 Aménagements extérieurs
- 23141112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 231415 Bâtiments administratifs en cours
 - 23141501 Structure
 - 23141502 Menuiseries extérieures
 - 23141503 Chauffage collectif
 - 23141504 Chauffage individuel
 - 23141505 Étanchéité
 - 23141506 Ravalement avec amélioration
 - 23141507 Électricité
 - 23141508 Plomberie / Sanitaire
 - 23141509 Ascenseurs
 - 23141510 Équipements de sécurité
 - 23141511 Aménagements extérieurs
 - 23141512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 231418 Autres ensembles immobiliers en cours
 - 23141801 Structure
 - 23141802 Menuiseries extérieures
 - 23141803 Chauffage collectif
 - 23141804 Chauffage individuel
 - 23141805 Étanchéité
 - 23141806 Ravalement avec amélioration
 - 23141807 Électricité
 - 23141808 Plomberie / Sanitaire
 - 23141809 Ascenseurs
 - 23141810 Équipements de sécurité
 - 23141811 Aménagements extérieurs
 - 23141812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 23148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure

- 2318 Autres immobilisations corporelles en cours
 - 23181 Installations générales, agencements, aménagements divers
 - 23182 Matériel de transport
 - 23183 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 23184 Mobilier

- 23188 Immobilisations corporelles diverses
- 232 Immobilisations incorporelles en cours
- 237 Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles
- 238 Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles

26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES A DES PARTICIPATIONS

- 261 Titres de participations
 - 2611 Parts des sociétés civiles immobilières
 - 2612 Actions des SA d'HLM
 - 2613 Actions des SEM
 - 2618 Autres titres de participations
- 266 Autres formes de participations

27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

- 271 Titres immobilisés (droit de propriété)
- 272 Titres immobilisés (droit de créances)
- 274 Prêts
 - 2743 Prêts au personnel
 - 2748 Autres prêts
- 275 Dépôts et cautionnements versés
- 276 Autres créances immobilisées
 - 2761 Créances diverses
 - 2768 Intérêts courus
 - 27684 Intérêts courus sur prêts
 - 27688 Intérêts courus divers
- 278 Prêts pour accession et amélioration
 - 2781 Prêts principaux
 - 2782 Prêts complémentaires

28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

- 280 Amortissements des immobilisations incorporelles
 - 2801 Frais d'établissement
 - 2803 Frais de recherche et de développement
 - 2805 Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires
 - 2808 Autres immobilisations incorporelles
 - 28082 Autres immobilisations incorporelles - Bail emphytéotique

- 28083 Autres immobilisations incorporelles - Bail à construction
- 28084 Autres immobilisations incorporelles - Bail à réhabilitation
- 28088 Autres immobilisations incorporelles - Divers
- 281 Amortissements des immobilisations corporelles
 - 2812 Agencements et aménagements de terrains
 - 2813 Constructions
 - 28131 Bâtiments
 - 281311 Immeubles de rapport
 - 28131101 Structure
 - 28131102 Menuiseries extérieures
 - 28131103 Chauffage collectif
 - 28131104 Chauffage individuel
 - 28131105 Étanchéité
 - 28131106 Ravalement avec amélioration
 - 28131107 Électricité
 - 28131108 Plomberie / Sanitaire
 - 28131109 Ascenseurs
 - 28131110 Équipements de sécurité
 - 28131111 Aménagements extérieurs
 - 28131112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
 - 281315 Bâtiments administratifs
 - 28131501 Structure
 - 28131502 Menuiseries extérieures
 - 28131503 Chauffage collectif
 - 28131504 Chauffage individuel
 - 28131505 Étanchéité
 - 28131506 Ravalement avec amélioration
 - 28131507 Électricité
 - 28131508 Plomberie / Sanitaire
 - 28131509 Ascenseurs
 - 28131510 Équipements de sécurité
 - 28131511 Aménagements extérieurs
 - 28131512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
 - 281318 Autres ensembles immobiliers
 - 28131801 Structure
 - 28131802 Menuiseries extérieures

- 28131803 Chauffage collectif
- 28131804 Chauffage individuel
- 28131805 Étanchéité
- 28131806 Ravalement avec amélioration
- 28131807 Électricité
- 28131808 Plomberie / Sanitaire
- 28131809 Ascenseurs
- 28131810 Équipements de sécurité
- 28131811 Aménagements extérieurs
- 28131812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 28134 Travaux d'amélioration
- 28135 Agencements et aménagements des constructions
- 28138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
- 2814 Constructions sur sol d'autrui
 - 28141 Bâtiments
 - 281411 Immeubles de rapport
 - 28141101 Structure
 - 28141102 Menuiseries extérieures
 - 28141103 Chauffage collectif
 - 28141104 Chauffage individuel
 - 28141105 Étanchéité
 - 28141106 Ravalement avec amélioration
 - 28141107 Électricité
 - 28141108 Plomberie / Sanitaire
 - 28141109 Ascenseurs
 - 28141110 Équipements de sécurité
 - 28141111 Aménagements extérieurs
 - 28141112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
 - 281415 Bâtiments administratifs
 - 28141501 Structure
 - 28141502 Menuiseries extérieures
 - 28141503 Chauffage collectif
 - 28141504 Chauffage individuel
 - 28141505 Étanchéité
 - 28141506 Ravalement avec amélioration
 - 28141507 Électricité

- 28141508 Plomberie / Sanitaire
- 28141509 Ascenseurs
- 28141510 Équipements de sécurité
- 28141511 Aménagements extérieurs
- 28141512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 281418 Autres ensembles immobiliers
 - 28141801 Structure
 - 28141802 Menuiseries extérieures
 - 28141803 Chauffage collectif
 - 28141804 Chauffage individuel
 - 28141805 Étanchéité
 - 28141806 Ravalement avec amélioration
 - 28141807 Électricité
 - 28141808 Plomberie / Sanitaire
 - 28141809 Ascenseurs
 - 28141810 Équipements de sécurité
 - 28141811 Aménagements extérieurs
 - 28141812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 28144 Travaux d'amélioration
- 28145 Agencements et aménagements des constructions
- 28148 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
- 2815 Installations techniques, matériel et outillage
- 2818 Autres immobilisations corporelles
 - 28181 Installations générales, agencements, aménagements divers
 - 28182 Matériel de transport
 - 28183 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 28184 Mobilier
 - 28188 Immobilisations corporelles diverses
- 282 Amortissements des immeubles reçus en affectation
 - 28221 Immeubles reçus en affectation
 - 28224 Travaux sur immeubles reçus en affectation

29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

- 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles
 - 2905 Dépréciation des immobilisations incorporelles - Concessions et droits similaires
 - 2908 Dépréciation des immobilisations incorporelles - Autres

- 29082 Bail emphytéotique
- 29083 Bail à construction
- 29084 Bail à réhabilitation
- 29088 Immobilisations incorporelles diverses
- 291 Dépréciation des immobilisations corporelles
 - 2911 Dépréciation des immobilisations corporelles - Terrains
 - 29111 Terrains nus
 - 29112 Terrains aménagés
 - 29113 Terrains loués
 - 29115 Terrains bâtis
 - 2912 Dépréciation des immobilisations corporelles - Agencements
 - 2913 Dépréciation des immobilisations corporelles - Constructions
 - 29131 Bâtiments
 - 291311 Immeubles de rapport
 - 291315 Bâtiments administratifs
 - 291318 Autres ensembles immobiliers
 - 29134 Travaux d'amélioration
 - 29135 Agencements et aménagements des constructions
 - 29138 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure
 - 2914 Dépréciation des immobilisations corporelles - Construction sur sol d'autrui
 - 29141 Bâtiments
 - 291411 Immeubles de rapport
 - 291415 Bâtiments administratifs
 - 291418 Autres ensembles immobiliers
 - 29144 Travaux d'amélioration
 - 29145 Agencements et aménagements des constructions
 - 29148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure
 - 2915 Dépréciation des immobilisation corporelles - Installations techniques, matériel et outillage
 - 2918 Dépréciation des immobilisations corporelles - Autres immobilisations corporelles
 - 29181 Installations générales, agencement, aménagements divers
 - 29182 Matériel de transport
 - 29183 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 29184 Mobilier
 - 29188 Immobilisations corporelles diverses

- 292 Dépréciation des immeubles en location-vente et des immeubles reçus en affectation
 - 2921 Immeubles reçus en location-vente
 - 2922 Immeubles reçus en affectation
- 293 Dépréciation des immobilisations en cours
 - 2931 Dépréciation des immobilisations en cours - Immobilisations corporelles en cours
 - 29312 Terrains
 - 29313 Constructions
 - 293131 Bâtiments
 - 2931311 Immeubles de rapport
 - 2931315 Bâtiments administratifs
 - 2931318 Autres ensembles immobiliers
 - 293138 Voirie, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
 - 29314 Constructions sur sols d'autrui
 - 293141 Bâtiments
 - 2931411 Immeubles de rapport
 - 2931415 Bâtiments administratifs
 - 2931418 Autres ensembles immobiliers
 - 293148 Voirie, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
 - 29318 Autres immobilisations corporelles en cours
 - 293181 Installations générales, agencements, aménagements divers
 - 293182 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 293184 Mobilier
 - 293188 Immobilisations corporelles diverses
 - 2931 Dépréciation des immobilisations en cours - Immobilisations incorporelles en cours
- 296 Dépréciation des participations et créances rattachées à des participations
 - 2961 Participations et créances rattachées à des participations - Titres de participations
 - 29611 Parts de sociétés civiles immobilières
 - 29612 Actions des SA d'HLM
 - 29613 Actions des SEM
 - 29618 Autres titres de participations
 - 2966 Participations et créances rattachées à des participations - Autres formes de participations
- 297 Dépréciation des autres immobilisations financières
 - 2971 Titres immobilisés (droit de propriété)
 - 2972 Titres immobilisés (droit de créances)
 - 2974 Prêts
 - 29743 Prêts au personnel

- 29748 Autres prêts
- 2975 Dépôts et cautionnements versés
- 2976 Autres créances immobilisées
- 2978 Dépréciation des prêts pour accession et amélioration
 - 29781 Prêts principaux
 - 29782 Prêts complémentaires

CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS**31 TERRAINS À AMÉNAGER****32 APPROVISIONNEMENTS**

- 322 Fournitures consommables
 - 3221 Combustibles
 - 3222 Produits d'entretien
 - 3223 Fournitures d'atelier et de magasin
 - 3225 Fournitures de bureau

33 IMMEUBLES EN COURS

- 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement
 - 3311 Terrains
 - 3312 Travaux
 - 3313 Honoraires
 - 3314 Frais annexes
 - 3315 Coûts internes de production
- 332 Opérations groupées, constructions neuves
 - 3321 Terrains
 - 3322 Voirie et réseaux divers
 - 3323 Constructions
 - 3324 Frais annexes
 - 3325 Coûts internes de production
- 333 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
 - 3331 Terrains
 - 3332 Voirie et réseaux divers
 - 3333 Constructions
 - 3334 Frais annexes
 - 3335 Coûts internes de production
- 334 Construction de maisons individuelles
- 337 Divers

35 IMMEUBLES ACHEVÉS

- 351 Lotissements et terrains aménagés
- 352 Opérations groupées, constructions neuves
- 353 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
- 354 Constructions de maisons individuelles
- 357 Divers
- 358 Logements temporairement loués
 - 3581 Location-accession
 - 3582 PAP locatif
 - 3587 Autres logements
- 359 Coût des lots achevés sortis du stock (compte créditeur de l'actif)

37 IMMEUBLES ACQUIS PAR RÉOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION**39 DÉPRÉCIATION DES STOCKS ET EN COURS**

- 391 Dépréciation des terrains à aménager
- 392 Dépréciation des approvisionnements
- 393 Dépréciation des immeubles en cours
- 395 Dépréciation des immeubles achevés
 - 3951 Disponibles à la vente
 - 3952 Logements temporairement loués
- 397 Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS**40 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

- 401 Fournisseurs
 - 4011 Fournisseurs - Exercice courant
 - 4012 Fournisseurs - Exercice précédent
 - 4014 Fournisseurs - Exercices antérieurs
 - 4017 Fournisseurs - Retenues de garantie et oppositions
 - 40171 Fournisseurs - Retenues de garantie
 - 40172 Fournisseurs - Oppositions
- 402 Fournisseurs de stocks immobiliers
 - 4021 Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercice courant
 - 4022 Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercice précédent
 - 4024 Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercices antérieurs
 - 4027 Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie et oppositions
 - 40271 Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie
 - 40272 Fournisseurs de stocks immobiliers - Oppositions
- 403 Fournisseurs - Effets à payer
 - 4031 Fournisseurs d'exploitation
 - 4032 Fournisseurs de stocks immobiliers
- 404 Fournisseurs d'immobilisations
 - 4041 Fournisseurs d'immobilisations - Exercice courant
 - 4042 Fournisseurs d'immobilisations - Exercice précédent
 - 4044 Fournisseurs d'immobilisations - Exercices antérieurs
 - 4047 Fournisseurs d'immobilisations - Retenues de garantie et oppositions
 - 40471 Fournisseurs d'immobilisations - Retenues de garantie
 - 40472 Fournisseurs d'immobilisations - Oppositions
- 405 Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer (OPAC)
- 407 Différences de conversion ou d'indexation
 - 4071 Différences de conversion
 - 40711 Différences de conversion - Fournisseurs
 - 40712 Différences de conversion - Fournisseurs de stocks immobiliers
 - 40714 Différences de conversion - Fournisseurs d'immobilisations
 - 4072 Différences d'indexation
 - 40721 Différences d'indexation - Fournisseurs

- 40722 Différences d'indexation - Fournisseurs de stocks immobiliers
- 40724 Différences d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations
- 408 Fournisseurs - Factures non parvenues
 - 4081 Fournisseurs d'exploitation
 - 4082 Fournisseurs de stocks immobiliers
 - 4084 Fournisseurs d'immobilisations
- 409 Fournisseurs débiteurs
 - 4091 Fournisseurs - Avances et acomptes versés sur commande
 - 40911 Fournisseurs d'exploitation
 - 40912 Fournisseurs de stocks immobiliers
 - 40914 Fournisseurs d'immobilisations
 - 4097 Fournisseurs - Autres avoirs
 - 4098 Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçus
 - 4099 Réduction de titres ou de mandats

41 LOCATAIRES, ACQUÉREURS ET COMPTES RATTACHÉS

- 411 Locataires et organismes payeurs d'APL
 - 4111 Locataires
 - 41111 Locataires - Exercice courant
 - 41112 Locataires - Exercice précédent
 - 4113 Locataires (location-accession)
 - 41131 Locataires (location-accession) - Exercice courant
 - 41132 Locataires (location-accession) - Exercice précédent
 - 4116 Organismes payeurs d'allocation de logement
 - 4117 Organismes payeurs d'APL
- 412 Créances sur acquéreurs
 - 4121 Acquéreurs - Fraction non exigible
 - 4122 Acquéreurs - Fraction appelée
 - 41221 Acquéreurs - Fraction appelée - Exercice courant
 - 41222 Acquéreurs - Fraction appelée - Exercice précédent
- 414 Clients - Autres activités
- 415 Créances sur emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL
 - 4151 Emprunteurs
 - 41511 Emprunteurs - Exercice courant
 - 41512 Emprunteurs - Exercice précédent
 - 4152 Locataires acquéreurs

- 41521 Locataires acquéreurs - Exercice courant
- 41522 Locataires acquéreurs - Exercice précédent
- 4157 Organismes payeurs d'APL
- 416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux
 - 4161 Locataires douteux ou litigieux
 - 41610 Locataires douteux ou litigieux - Locataires partis
 - 41611 Locataires douteux ou litigieux - Locataires présents
 - 4162 Acquéreurs douteux ou litigieux
 - 4164 Autres clients douteux ou litigieux
 - 4165 Emprunteurs et locataires acquéreurs douteux ou litigieux
- 417 Différences de conversion ou d'indexation - Redevables
 - 4171 Différences de conversion - Redevables
 - 4172 Différences d'indexation - Redevables
- 418 Locataires, produits non encore facturés
- 419 Locataires, acquéreurs, emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL créiteurs
 - 4191 Locataires, acquéreurs, emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL- Avances
 - 41911 Locataires
 - 41912 Acquéreurs
 - 41915 Emprunteurs et locataires-acquéreurs
 - 419151 Emprunteurs
 - 419152 Locataires (location-accession)
 - 41917 Organismes payeurs d'APL
 - 4195 Locataires-excédents d'acomptes sur provisions de charges

42 PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS

- 421 Personnel - Rémunérations dues
 - 4211 Personnel - Rémunérations dues - Exercice courant
 - 4212 Personnel - Rémunérations dues - Exercice précédent
 - 4214 Personnel - Rémunérations dues - Exercices antérieurs
- 424 Participations des salariés aux résultats
- 425 Personnel-acomptes
- 427 Personnel-oppositions
- 428 Personnel-charges à payer et produits à recevoir
 - 4282 Dettes provisionnées pour congés à payer

- 4284 Dettes provisionnées pour participation des salariés aux résultats
- 4286 Autres charges à payer
- 4287 Autres produits à recevoir
- 429 Déficits et débits des comptables et régisseurs

43 SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

- 431 Sécurité sociale
 - 4311 Cotisations de sécurité sociale
 - 4212 Contribution sociale généralisée
 - 4313 Contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS)
 - 4318 Autres versements
- 437 Autres organismes sociaux
- 438 Organismes sociaux - Charges à payer et produits à recevoir
 - 4386 Charges à payer
 - 4387 Produits à recevoir

44 ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

- 441 État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir
 - 4412 Subventions à recevoir d'investissement
 - 4416 Subventions à recevoir d'exploitation
 - 4418 Autres subventions à recevoir
- 442 État - Impôts et taxes recouvrables sur des tiers
- 443 Opérations particulières avec l'État et les collectivités publiques
 - 4432 Bonifications sur emprunts
 - 4438 Autres opérations
 - 44381 Autres opérations - Dépenses
 - 44382 Autres opérations - Recettes
- 444 Impôts sur les bénéfices
- 445 État - Taxes sur le chiffre d'affaires
 - 4452 TVA due intracommunautaire
 - 4455 Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser
 - 4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles
 - 44562 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations
 - 44566 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services
 - 44567 Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter
 - 4457 Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'Office

- 4458 Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente
 - 44583 Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé
 - 44585 TVA à régulariser - Retenue de garantie
 - 44586 Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues
 - 44587 Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir
 - 44588 Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente
 - 445881 Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours
 - 445888 Autres régularisations de taxes sur le chiffre d'affaires
- 447 Autres impôts, taxes et versements assimilés
- 448 État, charges à payer et produits à recevoir
 - 4486 Charges à payer
 - 4487 Produits à recevoir

46 DÉBITEURS DIVERS ET CRÉDITEURS DIVERS

- 461 Opérations pour le compte de tiers
 - 4611 Organismes
 - 4612 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers
 - 4613 Syndics de copropriété
 - 4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers
 - 4618 Autres services à comptabilité distincte
- 462 Créances sur cessions d'immobilisations
- 464 Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement
- 465 Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement
- 466 Excédents de versement
 - 4661 Excédents de versement - Locataires
 - 4666 Excédents de versements - Organismes payeurs d'allocation de logement
 - 4667 Excédents de versement - Organismes payeurs d'APL
 - 4668 Excédents de versement - Divers
- 467 Autres comptes débiteurs ou créditeurs
 - 4671 Créditeurs divers
 - 46711 Créditeurs divers - Exercice courant
 - 46712 Créditeurs divers - Exercice précédent
 - 46714 Créditeurs divers - Exercices antérieurs
 - 46715 Créditeurs divers - Dépôts de garantie
 - 467151 Créditeurs divers - Dépôts de garantie
 - 467158 Créditeurs divers - Dépôts de garantie (OTR ou équivalent)

- 4672 Débiteurs divers
 - 46721 Débiteurs divers - Exercice courant
 - 46722 Débiteurs divers - Exercice précédent
 - 46724 Débiteurs divers - Exercices antérieurs
 - 46725 Débiteurs divers - Dépôts de garantie
 - 467251 Débiteurs divers - Dépôts de garantie
 - 467258 Débiteurs divers - Dépôts de garantie (OTR ou équivalent)
- 4677 Différences de conversion ou d'indexation - Crédoiteurs ou débiteurs divers
 - 46771 Différences de conversion - Crédoiteurs divers
 - 46772 Différences de conversion - Débiteurs divers
 - 46773 Différences d'indexation - Crédoiteurs divers
 - 46774 Différences d'indexation - Débiteurs divers
- 4678 Gestion d'immeubles déléguée à un tiers
- 468 Divers - Charges à payer, produits à recevoir
 - 4686 Charges à payer
 - 4687 Produits à recevoir

47 COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE

- 471 Recettes à classer ou à régulariser
 - 4711 Versement des régisseurs
 - 4712 Virement à réimputer
 - 4713 Recettes perçues avant émission des titres
 - 47131 Recettes perçues avant émission de titre - Dépôt de garantie
 - 471311 Recettes perçues avant émission de titre - Dépôt de garantie
 - 471318 Recettes perçues avant émission de titre - Dépôt de garantie (OTR ou équivalent)
 - 47138 Recettes perçues avant émission de titre - Divers
 - 4714 Recettes perçues en excédent à réimputer
 - 47141 Recettes perçues en excédent à réimputer
 - 47142 Frais de saisie perçus avant prise en charge
 - 4716 Versement d'allocation de logement avant validation de fichier
 - 4717 Versement d'APL avant validation de fichier
 - 4718 Autres recettes à régulariser
- 472 Dépenses à classer ou à régulariser
 - 4721 Dépenses réglées sans mandatement préalable
 - 4728 Autres dépenses à régulariser

- 476 Différences de conversion - Actif
 - 4761 Diminution des créances
 - 47611 Diminution de prêts
 - 47612 Diminution d'autres créances
 - 4762 Augmentation de dettes
 - 47621 Augmentation d'emprunts et dettes assimilées
 - 47622 Augmentation d'autres dettes
 - 4768 Différences compensées par couverture de change
- 477 Différences de conversion - Passif
 - 4771 Augmentation des créances
 - 47711 Augmentation des prêts
 - 47712 Augmentation d'autres créances
 - 4772 Diminution des dettes
 - 47721 Diminution d'emprunts et dettes assimilées
 - 47722 Diminution d'autres dettes
 - 4778 Différences compensées par couverture de change
- 478 Autres comptes transitoires
 - 4781 Différence d'indexation - Actif
 - 4782 Différences d'indexation - Passif
 - 4783 Frais de poursuite
 - 4788 Autres
 - 4789 Prélèvements automatiques

48 COMPTES DE RÉGULARISATION

- 481 Charges à répartir sur plusieurs exercices
 - 4811 Pénalités de renégociation de la dette
 - 4813 Charges différées - Intérêts compensateurs
 - 4816 Frais d'émission des emprunts
 - 4817 Grosses réparations à étaler
- 486 Charges constatées d'avance
 - 4861 Charges constatées d'avance au titre de l'exploitation
 - 4862 Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés
- 487 Produits constatés d'avance
 - 4871 Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation

- 4872 Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours
- 4873 Rémunération des frais de gestion PAP
- 4878 Autres produits constatés d'avance

49 DÉPRÉCIATION DES COMPTES DE TIERS

- 491 Dépréciation des comptes de locataires, acquéreurs et comptes rattachés
 - 4911 Locataires
 - 49111 Locataires
 - 49113 Locataires (location-accession)
 - 4912 Acquéreurs
 - 49121 Fraction exigible
 - 49122 Fraction appelée
 - 4914 Clients - Autres activités
 - 4915 Emprunteurs et locataires-acquéreurs
 - 49151 Emprunteurs
 - 49152 Acquéreurs
 - 49157 Organismes payeurs d'APL
 - 4918 Autres
- 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers
 - 4961 Opérations pour le compte de tiers
 - 49611 Organismes
 - 49612 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers
 - 49613 Syndics de copropriété
 - 49615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers
 - 49618 Autres services à comptabilité distincte
 - 4962 Créances sur cessions d'immobilisations
 - 4965 Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement
 - 4967 Autres comptes débiteurs
 - 49671 Créiteurs divers
 - 49672 Débiteurs divers
 - 4968 Dépréciation des comptes de produits à recevoir

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS**50 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**

- 506 Obligations
- 507 Bons du Trésor
- 508 Autres valeurs mobilières et créances assimilées
 - 5081 Autres valeurs mobilières et créances assimilées
 - 5088 Intérêts courus sur valeurs mobilières de placement

51 BANQUES, ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILÉS

- 511 Valeurs à l'encaissement
 - 5111 Coupons échus à l'encaissement
 - 5112 Chèques à encaisser
 - 5113 Effets remis à l'encaissement
 - 5114 Effets remis à l'escompte
 - 5115 Cartes bancaires à l'encaissement
 - 5116 TIP à l'encaissement
 - 5117 Valeurs impayées
 - 51172 Chèques impayés
 - 51175 Cartes bancaires impayées
 - 51176 TIP impayés
 - 51178 Autres valeurs impayées
 - 5118 Autres valeurs à l'encaissement
- 512 Banque de France
- 513 Compte courant
- 514 Chèques postaux
- 515 Compte au Trésor
- 516 Comptes à terme
- 517 Autres organismes financiers
 - 5171 Caisse d'épargne
 - 5172 Caisse des dépôts et consignations
 - 5178 Organismes financiers divers
- 518 Intérêts courus
- 519 Crédits de trésorerie
 - 5193 Lignes de crédits de trésorerie

5198 Autres crédits de trésorerie

53 CAISSE

54 RÉGIES D'AVANCES ET ACCRÉDITIFS

541 Disponibilités chez les régisseurs

5411 Régisseurs d'avances (avances)

5412 Régisseurs de recettes (fonds de caisse)

542 Disponibilités chez d'autres tiers

58 VIREMENTS INTERNES

580 Virements internes - Virements informatiques

584 Virements internes - Encaissement par lecteur optique

59 DÉPRÉCIATION DES COMPTES FINANCIERS

590 Dépréciation des valeurs mobilières de placement

CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES**60 ACHATS (sauf 603)**

- 601 Achats de terrains
- 602 Approvisionnements
 - 6022 Matières et fournitures consommables
 - 60221 Combustibles
 - 602211 Combustibles, part non récupérable
 - 602212 Combustibles, part récupérable
 - 60222 Produits d'entretien
 - 602221 Produits d'entretien, part non récupérable
 - 602222 Produits d'entretien, part récupérable
 - 60223 Fournitures d'atelier et de magasin
 - 602231 Fournitures d'atelier et de magasin, part non récupérable
 - 602232 Fournitures d'atelier et de magasin, part récupérable
 - 60225 Fournitures de bureau
 - 602251 Fournitures de bureau, part non récupérable
 - 602252 Fournitures de bureau, part récupérable
- 603 Variation des stocks
 - 6031 Variation des stocks de terrains
 - 6032 Variation des stocks des approvisionnements
 - 6037 Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou d'adjudication
- 604 Achats d'études et de prestations de services
 - 6041 Travaux
 - 6042 Honoraires
- 606 Achats non stockés de matières et fournitures
 - 6061 Fournitures non stockables
 - 60611 Électricité
 - 606111 Électricité, part non récupérable
 - 606112 Électricité, part récupérable
 - 60612 Eau
 - 606121 Eau, part non récupérable
 - 606122 Eau, part récupérable
 - 60613 Gaz
 - 606131 Gaz, part non récupérable

- 606132 Gaz, part récupérable
- 60614 Chaleur
 - 606141 Chaleur, part non récupérable
 - 606142 Chaleur, part récupérable
- 60615 Carburants et lubrifiants
 - 606151 Carburants et lubrifiants, part non récupérable
 - 606152 Carburants et lubrifiants, part récupérable
- 60616 Combustibles
 - 606161 Combustibles, part non récupérable
 - 606162 Combustibles, part récupérable
- 6063 Fournitures d'entretien et de petit équipement
 - 60631 Fournitures d'entretien et de petit équipement, part non récupérable
 - 60632 Fournitures d'entretien et de petit équipement, part récupérable
- 6064 Fournitures administratives
- 6068 Autres matières et fournitures
 - 60681 Autres matières et fournitures, part non récupérable
 - 60682 Autres matières et fournitures, part récupérable
- 607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication
- 608 Frais annexes de construction
- 609 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats
 - 6091 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Terrains
 - 6092 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Approvisionnements
 - 6094 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats d'études et de prestations de services
 - 6096 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats non stockés de matière et fournitures
 - 6098 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Frais

61/62 AUTRES CHARGES EXTERNES

61 SERVICES EXTÉRIEURS

- 611 Sous-traitance générale
 - 6111 Hygiène et sécurité
 - 61111 Hygiène et sécurité, part non récupérable
 - 61112 Hygiène et sécurité, part récupérable
 - 6112 Espaces verts
 - 61121 Espaces verts, part non récupérable

- 61122 Espaces verts, part récupérable
- 6113 Chauffage
 - 61131 Chauffage, part non récupérable
 - 61132 Chauffage, part récupérable
- 6114 Nettoyage
 - 61141 Nettoyage, part non récupérable
 - 61142 Nettoyage, part récupérable
- 6115 Frais de gestion d'immeubles
 - 61151 Frais de gestion d'immeubles, part non récupérable
 - 61152 Frais de gestion d'immeubles, part récupérable
- 6116 Ascenseurs
 - 61161 Ascenseurs, part non récupérable
 - 61162 Ascenseurs, part récupérable
- 6118 Divers
 - 61181 Divers, part non récupérable
 - 61182 Divers, part récupérable
- 612 Redevances de crédit bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation
 - 6122 Crédit-bail mobilier
 - 61221 Crédit-bail mobilier, part non récupérable
 - 61222 Crédit-bail mobilier, part récupérable
 - 6125 Crédit-bail immobilier
 - 61251 Crédit-bail immobilier, part non récupérable
 - 61252 Crédit-bail immobilier, part récupérable
 - 6127 Baux emphytéotique, à construction ou à réhabilitation
- 613 Locations
 - 6132 Locations immobilières
 - 6135 Locations mobilières
 - 61351 Locations mobilières, part non récupérable
 - 61352 Locations mobilières, part récupérable
- 614 Charges locatives et de copropriété
 - 6141 Charges locatives et de copropriété, part non récupérable
 - 6142 Charges locatives et de copropriété, part récupérable
- 615 Entretien et réparations
 - 6115 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers
 - 61511 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers, part non récupérable
 - 61512 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers, part récupérable

- 6151 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers
 - 61521 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable
 - 61522 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part récupérable
- 6156 Maintenance
 - 61561 Maintenance, part non récupérable
 - 61562 Maintenance, part récupérable
- 6158 Autres travaux d'entretien
 - 61581 Autres travaux d'entretien, part non récupérable
 - 61582 Autres travaux d'entretien, part récupérable
- 616 Primes d'assurances
- 617 Études et recherches
- 618 Divers
 - 6181 Documentation
 - 6185 Frais de colloques, séminaires, conférences, congrès
- 619 Rabais, remises, ristournes obtenus sur services extérieurs

62 AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS

- 621 Personnel extérieur à l'office
 - 6211 Personnel extérieur à l'office, part non récupérable
 - 6212 Personnel extérieur à l'office, part récupérable
- 622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires
 - 6223 Honoraires de syndics
 - 6224 Honoraires d'architectes
 - 6226 Autres honoraires
 - 6227 Frais d'actes et contentieux
 - 6228 Divers
- 623 Publicité, publications, relations publiques
- 624 Transports de biens et transports collectifs du personnel
- 625 Déplacements, missions et réceptions
 - 6251 Voyages et déplacements des administrateurs
 - 6256 Missions
 - 6257 Réceptions
- 626 Frais postaux et frais de télécommunications
- 627 Services bancaires et assimilés
- 628 Divers
 - 6281 Concours divers (cotisations)

6284 Frais de recrutement de personnel

6285 Redevances

629 Rabais, remises, ristournes obtenus sur autres services extérieurs

63 IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)

6311 Taxes sur les salaires

63111 Taxes sur les salaires, part non récupérable

63112 Taxes sur les salaires, part récupérable

6313 Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue

63131 Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue, part non récupérable

63132 Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue, part récupérable

6314 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction

63141 Cotisations pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction, part non récupérable

63142 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction part récupérable

6318 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)

63181 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts), part non récupérable

63182 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts), part récupérable

633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)

6331 Versement de transport

63311 Versement de transport, part non récupérable

63312 Versement de transport, part récupérable

6332 Allocation logement

63321 Allocation de logement, part non récupérable

63322 Allocation de logement, part récupérable

6333 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue

63331 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue, part non récupérable

63332 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue, part récupérable

6334 Participation des employeurs à l'effort de construction

63341 Participation des employeurs à l'effort de construction, part non récupérable

- 63342 Participation des employeurs à l'effort de construction, part récupérable
- 6336 Cotisation au Centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale
 - 63361 Cotisation au Centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale, part non récupérable
 - 63362 Cotisation au Centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale, part récupérable
- 6338 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)
 - 63381 Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes), part non récupérable
 - 63382 Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes), part récupérable
- 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)
 - 6351 Impôts directs
 - 63512 Taxes foncières
 - 63513 Autres impôts locaux
 - 635131 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères), part non récupérable
 - 635132 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères), part récupérable
 - 63514 Taxes sur les véhicules des sociétés
 - 6352 Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables
 - 6353 Impôts indirects
 - 6354 Droits d'enregistrement et de timbre
 - 6358 Autres droits
 - 63581 Contribution sur les logements à usage locatif
 - 63588 Autres
- 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes)

64 CHARGES DE PERSONNEL

- 641 Rémunérations du personnel
 - 6411 Salaires et traitements
 - 64111 Salaires et traitements, part non récupérable
 - 64112 Salaires et traitements, part récupérable
 - 6412 Congés payés
 - 64121 Congés payés, part non récupérable
 - 64122 Congés payés, part récupérable
 - 6413 Primes et gratifications
 - 64131 Primes et gratifications, part non récupérable
 - 64132 Primes et gratifications, part récupérable

- 6414 Indemnités et avantages divers
 - 64141 Indemnités et avantages divers, part non récupérable
 - 64142 Indemnités et avantages divers, part récupérable
- 6415 Supplément familial
 - 64151 Supplément familial, part non récupérable
 - 64152 Supplément familial, part récupérable
- 6418 Autres rémunérations
 - 64181 Autres rémunérations, part non récupérable
 - 64182 Autres rémunérations, part récupérable
- 645 Charges de Sécurité sociale et de Prévoyance
 - 6451 Cotisations à l'URSSAF
 - 64511 Cotisations à l'URSSAF, part non récupérable
 - 64512 Cotisations à l'URSSAF, part récupérable
 - 6452 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales
 - 64521 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales, part non récupérable
 - 64522 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales, part récupérable
 - 6451 Cotisations aux caisses de retraite
 - 64531 Cotisations aux caisses de retraite, part non récupérable
 - 64532 Cotisations aux caisses de retraite, part récupérable
 - 6452 Cotisations aux ASSEDIC
 - 64541 Cotisations aux ASSEDIC, part non récupérable
 - 64542 Cotisations aux ASSEDIC, part récupérable
 - 6458 Cotisations aux autres organismes sociaux
 - 64581 Cotisations aux autres organismes sociaux, part non récupérable
 - 64582 Cotisations aux autres organismes sociaux, part récupérable
- 647 Autres charges sociales
 - 6471 Instances représentatives
 - 64711 Instances représentatives, part non récupérable
 - 64712 Instances représentatives, part récupérable
 - 6472 Comité d'entreprise
 - 64721 Comité d'entreprise, part non récupérable
 - 64722 Comité d'entreprise, part récupérable
 - 6473 Comité d'hygiène et de sécurité
 - 64731 Comité d'hygiène et de sécurité, part non récupérable
 - 64732 Comité d'hygiène et de sécurité, part récupérable

- 6474 Comité des œuvres sociales
 - 64741 Comité des œuvres sociales, part non récupérable
 - 64742 Comité des œuvres sociales, part récupérable
- 6475 Médecine du travail, pharmacie
 - 64751 Médecine du travail, pharmacie, part non récupérable
 - 64752 Médecine du travail, pharmacie, part récupérable
- 6478 Autres
 - 64781 Autres - Part non récupérable
 - 64782 Autres - Part récupérable
- 648 Autres charges de personnel
 - 6481 Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités
 - 6485 Autres charges de personnel - Charges sociales

65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

- 651 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
- 654 Pertes sur créances irrécouvrables
 - 6541 Locataires
 - 65411 Locataires - Exercice courant
 - 65412 Locataires - Exercice précédent
 - 65414 Locataires - Exercices antérieurs
 - 6548 Autres
- 655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
- 658 Charges diverses de gestion courante
 - 6581 Charges diverses de gestion courante, part non récupérable
 - 6582 Charges diverses de gestion courante, part récupérable

66 CHARGES FINANCIÈRES

- 661 Charges d'intérêts
 - 6611 Intérêts des emprunts et dettes
 - 66111 Réserves foncières
 - 66112 Opérations locatives
 - 661121 Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais - Avances
 - 661122 Opérations locatives - Financement définitif
 - 6611221 Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif
 - 6611222 Opérations locatives démolies ou cédées

- 661123 Intérêts compensateurs
- 661124 Intérêts de préfinancement consolidables
- 66113 Grosses réparations
- 66114 Accession à la propriété (crédits relais et préfinancement)
- 66115 Gestion de prêts, accession
- 66116 Opérations d'aménagement
- 66118 Autres destinations
- 6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs
- 6618 Intérêts des autres dettes
- 666 Pertes de change
- 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement
- 668 Autres charges financières
 - 6681 Mali provenant de clauses d'indexation des emprunts
 - 6688 Autres
- 669 Réductions de charges financières
 - 6691 Bonifications d'intérêts reçues

67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

- 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion
 - 6711 Intérêts moratoires
 - 6712 Pénalités et amendes
 - 6713 Créances effacées dans le cadre d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers
 - 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice
 - 6715 Subventions accordées
 - 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion
 - 67181 Suppléments de loyer de solidarité imputés sur le prix de vente
 - 67182 Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs
 - 67188 Autres
- 672 Charges sur exercices antérieurs
- 673 Titres annulés (sur exercices antérieurs)
- 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis ou mis au rebut
 - 6751 Immobilisations incorporelles
 - 6752 Immobilisations corporelles
 - 67521 Valeur nette comptable des composants remplacés
 - 67522 Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées

- 67523 Valeur nette comptable des immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut
- 6756 Immobilisations financières
- 6758 Autres éléments d'actif
- 678 Autres charges exceptionnelles
 - 6781 Mali provenant de clauses d'indexation
 - 6786 Sinistres
 - 6788 Charges exceptionnelles diverses
 - 67881 Remboursement de l'aide publique
 - 67888 Autres

68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

- 681 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges d'exploitation
 - 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles
 - 68111 Immobilisations incorporelles
 - 681112 Bail emphytéotique
 - 681113 Bail à construction
 - 681114 Bail à réhabilitation
 - 681118 Autres immobilisations incorporelles
 - 68112 Immobilisations corporelles
 - 681122 Agencements et aménagements de terrains
 - 681123 Constructions
 - 6811231 Bâtiments
 - 68112311 Immeubles de rapport
 - 6811231101 Structure
 - 6811231102 Menuiseries extérieures
 - 6811231103 Chauffage collectif
 - 6811231104 Chauffage individuel
 - 6811231105 Étanchéité
 - 6811231106 Ravalement avec amélioration
 - 6811231107 Électricité
 - 6811231108 Plomberie / Sanitaire
 - 6811231109 Ascenseurs
 - 6811231110 Équipements de sécurité
 - 6811231111 Aménagements extérieurs
 - 6811231112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
 - 68112315 Bâtiments administratifs

- 6811231501 Structure
- 6811231502 Menuiseries extérieures
- 6811231503 Chauffage collectif
- 6811231504 Chauffage individuel
- 6811231505 Étanchéité
- 6811231506 Ravalement avec amélioration
- 6811231507 Électricité
- 6811231508 Plomberie / Sanitaire
- 6811231509 Ascenseurs
- 6811231510 Équipements de sécurité
- 6811231511 Aménagements extérieurs
- 6811231512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 68112318 Autres ensembles immobiliers
 - 6811231801 Structure
 - 6811231802 Menuiseries extérieures
 - 6811231803 Chauffage collectif
 - 6811231804 Chauffage individuel
 - 6811231805 Étanchéité
 - 6811231806 Ravalement avec amélioration
 - 6811231807 Électricité
 - 6811231808 Plomberie / Sanitaire
 - 6811231809 Ascenseurs
 - 6811231810 Équipements de sécurité
 - 6811231811 Aménagements extérieurs
 - 6811231812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 6811234 Travaux d'amélioration
- 6811235 Agencements et aménagements des constructions
- 6811238 VRD et ouvrages d'infrastructure
- 681124 Constructions sur sol d'autrui
 - 6811241 Bâtiments
 - 68112411 Immeubles de rapport
 - 6811241101 Structure
 - 6811241102 Menuiseries extérieures
 - 6811241103 Chauffage collectif
 - 6811241104 Chauffage individuel
 - 6811241105 Étanchéité

- 6811241106 Ravalement avec amélioration
- 6811241107 Électricité
- 6811241108 Plomberie / Sanitaire
- 6811241109 Ascenseurs
- 6811241110 Équipements de sécurité
- 6811241111 Aménagements extérieurs
- 6811241112 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 68112415 Bâtiments administratifs
 - 6811241501 Structure
 - 6811241502 Menuiseries extérieures
 - 6811241503 Chauffage collectif
 - 6811241504 Chauffage individuel
 - 6811241505 Étanchéité
 - 6811241506 Ravalement avec amélioration
 - 6811241507 Électricité
 - 6811241508 Plomberie / Sanitaire
 - 6811241509 Ascenseurs
 - 6811241510 Équipements de sécurité
 - 6811241511 Aménagements extérieurs
 - 6811241512 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 68112418 Autres ensembles immobiliers
 - 6811241801 Structure
 - 6811241802 Menuiseries extérieures
 - 6811241803 Chauffage collectif
 - 6811241804 Chauffage individuel
 - 6811241805 Étanchéité
 - 6811241806 Ravalement avec amélioration
 - 6811241807 Électricité
 - 6811241808 Plomberie / Sanitaire
 - 6811241809 Ascenseurs
 - 6811241810 Équipements de sécurité
 - 6811241811 Aménagements extérieurs
 - 6811241812 Aménagements intérieurs sur équipements communs
- 6811244 Travaux d'amélioration
- 6811245 Agencement et aménagement des constructions
- 6811248 VRD et ouvrages d'infrastructure

- 681125 Installations techniques, matériel et outillage
- 681128 Autres immobilisations corporelles
 - 6811281 Agencements et aménagements divers
 - 6811282 Matériel de transport
 - 6811283 Matériel de bureau et matériel informatique
 - 6811284 Mobilier
 - 6811288 Immobilisations corporelles diverses
- 6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir
 - 68126 Frais d'émission des emprunts
 - 68127 Grosses réparations
- 6815 Dotations aux provisions d'exploitation
 - 68151 Provisions pour risques
 - 68157 Provisions pour gros entretien
 - 68158 Autres provisions pour charges
- 6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles
 - 68161 Immobilisations incorporelles
 - 68162 Immobilisations corporelles
- 6817 Dotations pour dépréciations des actifs circulants
 - 68173 Stocks et en-cours
 - 68174 Créances
- 686 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières
 - 6861 Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations
 - 6862 Dotations aux amortissements des charges financières à répartir
 - 6863 Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir
 - 6865 Dotations aux provisions financières
 - 6866 Dotations pour dépréciations des éléments financiers
 - 68662 Immobilisations financières
 - 68665 Valeurs mobilières de placement
- 687 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles
 - 6871 Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations
 - 6872 Dotations aux provisions réglementées (immobilisations)
 - 68725 Amortissements dérogatoires
 - 6875 Dotations aux provisions exceptionnelles
 - 6876 Dotations aux dépréciations exceptionnelles

69 PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS

691 Participation des salariés aux résultats

695 Impôts sur les bénéfices

CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS**70 PRODUITS DES ACTIVITÉS**

- 701 Vente d'immeubles
 - 7011 Immeubles construits
 - 7012 Terrains lotis
- 703 Récupération des charges locatives
 - 7031 Charges et prestations communes
 - 7032 Impôts, taxes locatives et droits
 - 7033 Fournitures individuelles
 - 7034 Frais de poursuites
 - 7035 Réparations locatives
- 704 Loyers
 - 7041 Loyers des logements non conventionnés
 - 7042 Supplément de loyer
 - 7043 Loyers des logements conventionnés
 - 7044 Loyers commerciaux
 - 7045 Garages et parkings
 - 7046 Résidences pour étudiants-foyers et résidences sociales
 - 7047 Loyers des logements en location-accession et accession invendus
 - 70471 Loyers des logements en location-accession
 - 70472 Loyers des logements en accession invendus
 - 7048 Autres
- 706 Prestations de services
 - 7062 Rémunération sur gestion de prêts
 - 7063 Autres produits des activités d'accession
 - 7064 Prestations de services, aménagement et rénovation
 - 7065 Prestations de service, copropriétés, administrations de biens
 - 7066 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers
 - 7067 Prestations de services à d'autres organismes d'HLM
 - 7068 Autres prestations de services
- 708 Produits des activités annexes

71 PRODUCTION STOCKÉE (OU DÉSTOCKAGE)

- 713 Variation des stocks
 - 7133 Immeubles en cours
 - 7135 Immeubles achevés

72 PRODUCTION IMMOBILISÉE

- 721 Immobilisations incorporelles
- 722 Immobilisations corporelles
 - 7221 Immeubles de rapport (coûts internes)
 - 7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)
 - 7223 Autres travaux et prestations pour soi-même
 - 72231 Divers
 - 72232 Transferts d'éléments de stocks en immobilisations

74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

- 742 Primes à la construction
- 743 Subventions d'exploitation
- 744 Subventions pour travaux de gros entretien

75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

- 751 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires
- 755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
- 758 Produits divers de gestion courante
 - 7581 Remboursement des prestations à la charge directe de l'office
 - 7588 Autres remboursements de frais

76 PRODUITS FINANCIERS

- 761 Produits de participations
- 762 Produits des autres immobilisations financières
 - 7621 Revenus de titres immobilisés
 - 7624 Revenus des prêts
 - 76241 Prêts principaux pour accession
 - 76242 Prêts complémentaires pour accession
 - 76248 Autres
 - 7627 Revenus des créances immobilisées

- 76271 Créances diverses
- 76278 Intérêts courus
- 7628 Revenus des autres immobilisations financières
- 763 Produits versés par les établissements financiers
 - 7631 Revenus des comptes à terme
 - 7638 Revenus sur créances diverses
- 764 Revenus des valeurs mobilières de placement
- 765 Escomptes obtenus
- 766 Gains de change
- 767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement
- 768 Autres produits financiers
 - 7681 Boni provenant de clauses d'indexation des emprunts
 - 7688 Autres produits financiers - Autres

77 PRODUITS EXCEPTIONNELS

- 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion
 - 7711 Débits et pénalités perçus sur achats et ventes
 - 7713 Libéralités reçues
 - 7714 Recouvrements sur créances admises en non-valeur
 - 7715 Subventions d'équilibre
 - 7716 Deniers d'entrée
 - 7718 Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion
 - 77181 Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité
 - 77188 Autres
- 772 Produits sur exercices antérieurs
- 773 Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale
- 775 Produits des cessions d'éléments d'actif
 - 7751 Immobilisations incorporelles
 - 7752 Immobilisations corporelles
 - 7756 Immobilisations financières
 - 7758 Autres éléments d'actif
- 777 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice
- 778 Autres produits exceptionnels
 - 7781 Boni provenant de clauses d'indexation
 - 7784 Indemnités d'assurances
 - 7788 Produits exceptionnels divers

78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

- 781 Reprises sur amortissements et provisions (à inscrire dans les produits de l'exploitation)
 - 7811 Reprises sur amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles
 - 78111 Immobilisations incorporelles
 - 78112 Immobilisations corporelles
 - 7815 Reprises sur provisions d'exploitation
 - 78151 Provisions pour risques
 - 78157 Provisions pour gros entretien
 - 78158 Autres provisions pour charges
 - 7816 Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles
 - 78161 Immobilisations incorporelles
 - 78162 Immobilisations corporelles
 - 7817 Reprises sur dépréciations des actifs circulants
 - 78173 Stocks et encours
 - 78174 Créances
- 786 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits financiers)
 - 7865 Reprises sur provisions financières
 - 7866 Reprises sur dépréciations des éléments financiers
- 787 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)
 - 7872 Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)
 - 78725 Amortissements dérogatoires
 - 7875 Reprises sur provisions exceptionnelles
 - 7876 Reprises sur dépréciations exceptionnelles

79 TRANSFERTS DE CHARGES

- 791 Transferts de charges d'exploitation
 - 7913 Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel
 - 7916 Frais d'émission des emprunts
- 796 Transferts de charges financières
 - 7961 Pénalités de renégociation de la dette
 - 7963 Intérêts compensateurs
- 797 Transferts de charges exceptionnelles

CLASSE 8 COMPTES SPÉCIAUX**80 ENGAGEMENTS**

- 801 Engagements donnés par l'Office
 - 8011 Avals, cautions, garanties
 - 8012 Octroi de prêts
 - 80121 Contrats de prêts principaux
 - 80122 Contrats de prêts complémentaires
 - 80128 Autres contrats
 - 8016 Redevances crédit-bail restant à courir
 - 8018 Autres engagements donnés
 - 80181 Restes à payer sur coût de production prévisionnel - Opérations non liquidées (logements et terrains-accession)
 - 80183 Compromis de vente
 - 80184 Restes à payer sur marchés signés - Opérations locatives
 - 80188 Engagements divers
- 802 Engagements reçus par l'Office
 - 8021 Avals, cautions, garanties
 - 8022 Emprunts accession
 - 80221 Contrats signés et non portés à l'encaissement
 - 80222 Avenants en cours
 - 8023 Emprunts locatifs et autres
 - 8026 Engagements reçus pour utilisation en crédit bail
 - 8028 Autres engagements reçus
- 806 Commercialisation en cours
 - 8061 Engagements donnés
 - 80611 Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu
 - 8062 Engagements reçus
 - 80621 Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel
 - 80622 Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel
- 809 Contrepartie des engagements
 - 8091 Contrepartie des engagements donnés
 - 8092 Contrepartie des engagements reçus

86 VALEURS INACTIVES

861 Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille

862 Comptes de position : titres et valeurs chez les correspondants

863 Comptes de prise en charge

88 RÉSULTAT EN INSTANCE D’AFFECTATION

89 BILAN

890 Bilan d'ouverture

891 Bilan de clôture

TITRE 2

COMMENTAIRES DES COMPTES

CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX

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

- ☞ *Les capitaux propres (comptes 10 à 13) qui correspondent à la somme algébrique :*
 - des dotations (compte 102) ;
 - des autres fonds propres (compte 103) ;
 - des réserves, report à nouveau créditeur, bénéfice de l'exercice (comptes 106, 11, 120) ;
 - des pertes : report à nouveau débiteur, perte de l'exercice (comptes 11 et 129) ;
 - des subventions d'investissement (compte 13) ;
- ☞ *Les provisions réglementées (compte 14) ;*
- ☞ *Les provisions pour risques et charges (compte 15) ;*
- ☞ *Les emprunts et dettes assimilées (compte 16).*

COMPTE 10 DOTATIONS ET RÉSERVES

Compte 102 Dotations

Les dotations constituent des modes de financement accordés à l'office à titre définitif et gratuit.

Compte 1021 Dotation initiale

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

Son montant est fixé par les décrets de création.

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

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

Compte 1022 Complément de dotation

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

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

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

Compte 1031 Autres compléments de dotation - État

10311 Dotations exceptionnelles de l'État

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

10318 Autres dotations

Compte 1032 Autres compléments de dotation - Autres collectivités publiques

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

Compte 1033 Dons et legs en capital

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

Ce compte est crédité :

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

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

Compte 106 Réserves

Les réserves à inscrire à ces comptes sont des excédents affectés durablement à l'office.

Ces comptes sont mouvementés lors de l'affectation du résultat.

Compte 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement

Pour assurer le financement des investissements, le conseil d'administration peut prélever une partie des excédents antérieurs.

Le compte 1067 est alors crédité par le débit du compte 110 « Report à nouveau (solde créditeur) ».

Cette écriture est enregistrée à la clôture financière des opérations concernées.

Compte 1068 Autres réserves

10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières

Le compte 10685 est crédité obligatoirement lors de l'affectation du résultat du montant des plus-values réalisées sur la cession des biens patrimoniaux immobiliers de l'office.

Sont seuls concernés les immeubles de rapport et les terrains les supportant qui ne rentrent pas dans le cadre des opérations habituelles de ventes et d'accession à la propriété.

Si le résultat est insuffisant, il sera prélevé à due concurrence sur le compte de report à nouveau ou sur un compte de réserve, à concurrence du solde créditeur de ce compte.

Il est débité lors de l'affectation du résultat du montant des moins-values sans que toutefois le solde du compte devienne débiteur.

Le montant à imputer au compte 10685 correspond à la différence entre le montant inscrit au compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » et le montant porté au compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés ».

Cette différence est minorée pour la détermination de la plus-value nette :

- des frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 67182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs » ;
- du remboursement de l'aide publique inscrite au compte 67881 « Remboursement de l'aide publique » ;
- du montant des suppléments de loyer de solidarité enregistrés au compte 67181 « Suppléments de loyer de solidarité imputés sur le prix de vente des logements ».

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

10686 Réserve de compensation

La réserve de compensation est destinée à couvrir, en priorité, les éventuelles pertes que l'office pourrait supporter dans les exercices futurs (art. R. 423-27 du CCH).

Ce compte est crédité d'une fraction des bénéfices réalisés par l'office et il est débité, en cas de perte, à due concurrence de son solde, conformément au schéma d'écritures comptables relatif à l'affectation du résultat.

10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables

Cette réserve fera l'objet d'une dotation obligatoire décidée par le conseil d'administration chaque fois que le cumul des amortissements pratiqués sur les immobilisations locatives (y compris éventuellement les amortissements dérogatoires) deviendra inférieur à la masse des remboursements des emprunts (capitaux courus non échus inclus), augmentée des transferts des subventions ayant financé l'ensemble des opérations.

La dotation de l'exercice sera déterminée de manière à porter le solde de cette réserve à un montant égal à l'excédent des amortissements financiers des emprunts et subventions sur les amortissements techniques (cf. commentaire 68112).

Le solde de cette réserve est ajusté dans le respect de la règle précitée. (Cf. le schéma d'écritures comptables sur l'affectation du résultat).

Cet excédent correspond à l'amortissement financier de la part des financements externes supérieurs à la valeur amortissable.

Cette réserve demeure indisponible tant que la ou les immobilisations concernées restent dans le patrimoine de l'office. Elle ne se trouve libérée qu'au moment de la cession des immobilisations concernées et pour leur valeur d'origine.

Le montant de la dotation annuelle sera prélevé sur le résultat disponible après affectation aux réserves obligatoires.

Si le résultat est insuffisant, ce montant sera prélevé à due concurrence, sur le compte report à nouveau dans la limite du solde créditeur de ce compte, ou sur un compte de réserves disponibles.

10688 Réserves diverses

Ce compte est crédité des excédents affectés durablement à l'office dont l'utilisation n'est pas encore décidée au moment de l'affectation du résultat.

La reprise sur le compte 10688 peut servir :

- à financer de nouveaux investissements ;
- à couvrir un déficit.

COMPTE 11 REPORT À NOUVEAU (solde débiteur ou créditeur)

Le compte report à nouveau (110/119) est constitué par la somme des bénéfices et des pertes des exercices antérieurs non affectés. Il est débité ou crédité annuellement par le crédit ou le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice » lors de l'affectation du résultat. Il peut également être débité, à concurrence de son solde créditeur, par le crédit des comptes 106 (réserves).

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

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

Compte 110 Report à nouveau (solde créditeur)

Compte 119 Report à nouveau (solde débiteur)

Compte 115 Impact sur capitaux propres de la réforme comptable 2005

Ce compte, non budgétaire, permet de constater, au 31 décembre 2005, l'impact sur les capitaux propres de la première application de la réforme comptable sur les actifs et les passifs.

Le compte 115 est :

- débité, en cas d'impact négatif sur les capitaux propres (exemple : lors d'une augmentation des amortissements) ;
- crédité, en cas d'impact positif (exemple : reprise de PGR).

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

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

Le résultat de l'exercice figure au passif du bilan dans les capitaux propres de l'office.

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

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

Compte 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)

Compte 129 Résultat de l'exercice (perte)

COMPTE 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

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

Dans le deuxième cas, il est crédité de la valeur des immobilisations données ou cédées pour un montant symbolique. Cette valeur est déterminée en fonction de la valeur vénale des biens lors de la cession gratuite ou pour un montant symbolique, éventuellement avec l'aide des services des Domaines.

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

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

Compte tenu de la décomposition par composants des immeubles, les subventions ou quotes-part de subventions affectées aux constructions - par opposition aux subventions affectées aux terrains - doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif. À défaut, ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions peuvent être affectées au composant principal « structure ».

Le compte 13 se subdivise de la manière suivante :

Compte 131 Subventions d'équipement

Compte 1311 État

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

Compte 1312 Régions

Compte 1313 Départements

Compte 1314 Communes

Compte 1315 Établissements publics locaux et nationaux

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

Compte 1316 Entreprises publiques

Compte 1317 Entreprises et organismes privés

Il s'agit de subventions autres que les versements relatifs à la participation des employeurs à l'effort de construction (compte 132).

Compte 1318 Autres subventions

Compte 132 Participation des employeurs à l'effort de construction

Ce compte enregistre toutes les participations reçues soit directement (en tant qu'organisme collecteur), soit d'autres organismes collecteurs.

Compte 1321 Collecte directe

- Lorsque l'office d'HLM est collecteur direct de la participation des employeurs à l'effort de construction, et qu'il doit reverser le 1/9^{ème} qu'il n'a pas utilisé dans ses programmes, il doit virer la somme correspondante à l'ANPEEC en débitant le compte 1321 « Collecte directe » par le crédit du compte 44381 « Autres opérations – Dépenses ».

Compte 1328 Autres collecteurs

Compte 138 Autres subventions d'investissement

Ce compte enregistre les autres subventions reçues ayant permis la création d'éléments d'actif de diverses natures, par exemple celles accordées pour des études ou pour la modernisation de l'organisme.

Compte 139 Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat

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

☞ Subventions affectées aux constructions

La reprise au compte de résultat s'effectue :

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

☞ Subventions affectées aux terrains

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

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

☞ Subventions finançant des additions ou remplacements de composants

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

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

Compte 1391 Subventions d'équipement

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- 13911 État*
- 13912 Régions*
- 13913 Départements*
- 13914 Communes*
- 13915 Établissements publics locaux et nationaux*
- 13916 Entreprises publiques*
- 13917 Entreprises et organismes privés (hors PEEC)*
- 13918 Autres subventions*

Compte 1392 Participation des employeurs à l'effort de construction

Compte 1398 Autres subventions d'investissement

COMPTE 14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES**Compte 145 Amortissements dérogatoires**

Ce compte est crédité du montant des dotations par le débit du compte 68725 « Amortissements dérogatoires » et débité du montant des reprises par le crédit du compte 78725 « Amortissements dérogatoires » (voir commentaire du compte 68112 : « cas particulier des immobilisations locatives »).

COMPTE 15 PROVISIONS

Sont inscrites à ce compte toutes les provisions destinées à couvrir des risques et des charges qui doivent être comptabilisées à la clôture de l'exercice si l'obligation de l'office à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.

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

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

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

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

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

En cas d'ajustement nécessaire, il convient de :

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

Compte 151 Provisions pour risques

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

Compte 1511 Provisions pour litiges

Compte 1514 Provisions pour amendes et pénalités

Compte 1515 Provisions pour pertes de change

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

Compte 1516 Provisions pour pertes sur contrats

Ce compte est notamment utilisé pour constater des risques sur les opérations locatives et sur les stocks en accession à la propriété. Il enregistre notamment les risques inhérents à des contentieux techniques ou juridiques (risques non couverts ou au-delà des montants couverts par les garanties légales ou assurances).

En aucun cas, il ne doit être utilisé pour constater la dépréciation de la valeur d'actif des immobilisations corporelles ou des stocks.

Il est subdivisé ainsi :

15161 Opérations locatives

15162 Opérations d'accession à la propriété

Compte 1518 Autres provisions pour risques

Compte 153 Provisions pour pensions et obligations similaires

Ce compte enregistre notamment les provisions pour indemnités de départ à la retraite du personnel. Cette provision est ajustée annuellement, soit par une dotation au compte 68158 « Autres provisions pour charges », soit par une reprise au compte 78158 « Autres provisions pour charges ».

Compte 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices

Compte 1572 Provisions pour gros entretien

Conformément à l'article 311-2 (alinéa 3 et 4) du règlement du Comité de réglementation comptable n° 99-03 relatif au plan comptable général :

« les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou pratiques constantes de l'entreprise doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions n'a été constatée. Sont visées, les dépenses d'entretien ayant pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation de l'article 311-1. La méthode de comptabilisation par composants de gros entretien ou de grandes révisions exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions ».

Par ailleurs, l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC précise au paragraphe 5 :

« les organismes de logement social ont donc le choix pour comptabiliser leurs dépenses d'entretien entre les deux méthodes. Pour les organismes de logement social qui optent pour la méthode de comptabilisation des dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci ne peuvent plus être constituées de manière forfaitaire mais doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien en application de lois, règlements, ou pratiques de l'organisme, sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation. Tel est le cas généralement des contrats d'entretien. »

La méthode consistant à comptabiliser les dépenses d'entretien sous la forme de composants distincts de l'immobilisation n'est pas retenue pour les offices publics. Par conséquent, ces dépenses seront anticipées sous la forme de provisions pour gros entretien. Toutefois, à défaut de programme pluriannuel justifiant les dépenses, la constitution des provisions ne sera pas possible.

Les provisions pour dépenses de gros entretien, engagées en application de lois, règlements ou pratiques courantes de l'organisme, doivent donc être justifiées par un plan pluriannuel d'entretien.

Le conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien (PGE) correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux.

En fonction de la politique d'entretien décidée par l'organisme, le montant de la PGE correspondra aux montants des dépenses de gros entretien prévues pour les deux à cinq prochaines années du plan établi dans les conditions précitées.

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

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

- d'une nouvelle dotation en cas de travaux supplémentaires (par le débit du compte 68157) ;
- d'une reprise de provision pour les montants utilisés (par le crédit du compte 78157) ;
- d'une reprise en cas de provision devenue sans objet (par crédit du compte 78157).

L'annexe des provisions (Annexe 5 - tableau 7), ainsi que la partie littéraire de l'annexe, devront indiquer cette ventilation des reprises au compte 78157.

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

Exceptionnellement, les dépenses futures de remise en état des logements occupés, ou de ceux vacants dans un immeuble à taux de rotation supérieur au taux de rotation moyen de l'organisme peuvent faire l'objet d'une provision pour gros entretien à condition d'être inscrites au plan pluriannuel d'entretien.

Le compte 1572 ne peut présenter un solde débiteur

Compte 158 Autres provisions pour charges

COMPTE 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES

Tous les emprunts et dettes à caractère financier sont inscrits en classe 1, quelle que soit leur durée, qu'il s'agisse de financements définitifs à long ou moyen terme, de financements-relais ou de financements à moins d'un an, à l'exception de certaines dettes financières tels que les concours bancaires courants qui sont enregistrés en classe 5.

De même y figurent :

- les dépôts imputés au crédit du compte 165 ;
- les avances à court terme ;
- les intérêts courus et non échus imputés au crédit du compte 1688, conformément au principe des comptes rattachés.

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

Conformément à la circulaire Caisse des dépôts et consignations du 12 décembre 1993, les offices publics dont le comptable est un comptable direct du Trésor, peuvent recourir à la procédure de recouvrement et de versement d'office des prêts de la Caisse des dépôts et consignations.

Indépendamment de la ventilation entre les comptes ouverts par prêteur, les offices ventileront les comptes d'emprunts :

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

...1 - Réserves foncières

....2 - Opérations locatives

. 21 - Opérations locatives (neuf et amélioration) crédits-relais-avances

. 22 - Opérations locatives - Financement définitif

.221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif

.222 - Opérations locatives démolies ou cédées

.223 - Composants locatifs sortis de l'actif

...23 - Intérêts compensateurs

...24 - Intérêts de préfinancement consolidables

....3 - Emprunts grosses réparations antérieurs à 2005

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

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

....6 - Opérations d'aménagement

....8 - Autres destinations

- par nature ou type de prêts : PLUS, PLR/PSR, ILM, ILN, HLM-O, HLM/A, PLA, PLI, PLF, PAP, PC, PAJ,...

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

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

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

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

Cependant, en raison tant de la réglementation relative au financement que des nécessités de la gestion, il importe que la comptabilité retrace les montants restant à réaliser, aussi bien sur contrats d'emprunts signés que sur avenants signés. À cet effet, l'utilisation des comptes spéciaux d'engagements hors bilan (comptes de la classe 8) dont le fonctionnement est décrit par ailleurs dans la présente instruction, est obligatoire.

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

Compte 162 Participation des employeurs à l'effort de construction

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

Compte 163 Emprunts obligataires

Compte 164 Emprunts auprès des établissements de crédit

Les offices peuvent subdiviser en tant que de besoin, les comptes ci-après ouverts par établissement de crédit.

Il convient, en particulier, d'individualiser, par des sous-comptes, le préfinancement en accession à la propriété, ainsi que les crédits-relais éventuels.

Compte 1641 Caisse des dépôts et consignations

16411 Emprunts PLA/PLF

16412 Emprunts PLI

16413 Emprunts PALULOS

16414 Emprunts locatifs aidés par l'État postérieurs au PLA (PLUS, ...)

16418 Autres emprunts (CDC)

Les emprunts contractés dans le cadre de la loi MINJOZ sont inscrits à ce compte.

Les prêts complémentaires pour l'amélioration des logements locatifs sociaux, le préfinancement PAP et les avances sur avenants PAP y figurent également.

Compte 1642 Caisse de Garantie du logement locatif social (CGLLS)

16421 Prêts de l'ex-caisse de prêts HLM

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

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

16422 Concours aux organismes en difficulté

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

Compte 1643 Crédit Foncier de France

Ce compte enregistre notamment le préfinancement PAP et les avances sur avenants PAP.

Compte 1644 Caisse d'Épargne

Tous les emprunts contractés auprès des Caisses d'épargne figurent à ce compte sauf ceux accordés par la commission MINJOZ (enregistrés au compte 16418).

*Compte 1645 Crédit Agricole**Compte 1646 Crédit local de France - Dexia**Compte 1648 Autres établissements de crédit*

Il s'agit des établissements de crédit tels que définis par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984, dite « Loi bancaire ».

Compte 1649 Refinancement de dette

Ce compte permet d'enregistrer les opérations de refinancement de dette, c'est-à-dire le remboursement d'un emprunt auprès d'un établissement de crédit suivi de la souscription d'un nouvel emprunt auprès d'un autre établissement de crédit. Le montant de l'emprunt de refinancement ne peut excéder le montant du capital restant dû renégocié.

Le compte 1649 est débité lors d'un remboursement de l'emprunt par le crédit du compte au Trésor et crédité lors de l'encaissement du nouvel emprunt par le débit du compte au Trésor.

Il doit, au cours d'un même exercice, s'équilibrer en recettes et en dépenses.

Ce compte, bien que budgétaire, n'est pas pris en compte dans le calcul de l'équilibre réel du budget.

Le transfert du montant de l'emprunt initial, ayant donné lieu à refinancement, vers le compte du nouvel établissement prêteur, s'effectue par le biais d'une opération d'ordre non budgétaire.

Si le montant du nouvel emprunt est inférieur à celui de l'emprunt ayant donné lieu à refinancement, le compte 1649 est crédité, pour le montant de la différence, par le débit des subdivisions du compte 164 (autres que le compte 1649) correspondant au nouvel emprunt. Il s'agit également d'une opération d'ordre non budgétaire.

Compte 165 Dépôts reçus*Compte 1651 Dépôts de garantie des locataires*

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

Ce compte est débité, lors de l'apurement du compte « locataire », par le crédit du sous-compte 41 concerné.

Compte 1654 Redevances (location-accession)

Ce compte enregistre la quote-part de la redevance contractuelle susceptible de s'imputer sur le prix de vente lors de la levée de l'option.

La quote-part correspondant à l'indemnité d'occupation est inscrite au compte 70471 « Loyers des logements en location-accession ».

Le compte 1654 est crédité par le débit du compte 4113 « Locataires (Location-accession) ».

Il est débité :

- par le crédit du compte 4122 « Acquéreurs - Fraction appelée » lorsque le locataire opte définitivement pour l'accession ;
- si le locataire ne donne pas suite, par le crédit du compte 4671 « Créiteurs divers ».

Compte 1658 Autres dépôts

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

Compte 166 Participation des salariés aux résultats (OPAC)

- Fonds bloqués
- Fonds de participation

Compte 167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières*Compte 1673 Avances d'organismes sociaux*

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

*Compte 1674 Avances de l'État**Compte 1676 Avances des collectivités locales**Compte 1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts*

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

Compte 1678 Autres avances

Figurent notamment à ce compte, les avances faites par des organismes collecteurs (financements-relais, notamment). Ces avances doivent être transférées au compte 162 « Participation des employeurs à l'effort de construction » lorsqu'elles sont consolidées par la signature d'un contrat d'emprunt.

Compte 168 Autres emprunts et dettes assimilées*Compte 1681 Autres emprunts*

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

Compte 1687 Autres dettes

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

*Compte 1688 Intérêts courus**16881 Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement*

Ce compte est crédité, en fin d'exercice, du montant des intérêts courus non échus par le débit du compte 6611 « Intérêts des emprunts et dettes ».

Il est débité lors des échéances donnant lieu au règlement de ces intérêts incombant à l'exercice précédent ou débité globalement au début de l'exercice suivant par le crédit du compte 6611.

*168811 Opérations locatives**168812 Opérations d'accession**168813 Autres intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement**16882 Intérêts courus capitalisables*

Ce compte est crédité des intérêts courus non échus sur préfinancement des prêts PLF. Il est débité pour solde lors de la consolidation du prêt, c'est-à-dire à la fin de la période de préfinancement.

*168821 Opérations locatives**168822 Opérations d'accession**168823 Autres intérêts courus capitalisables**16883 Intérêts compensateurs*

Ce compte enregistre le montant des intérêts compensateurs calculé pour les contrats de prêt PLA souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations et pour les emprunts CDC renégociés en 1985 (PLA allégés) conformément au schéma d'écritures comptables (Titre 3).

Compte 169 Primes de remboursement des obligations

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

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

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

COMPTE 18 COMPTES DE LIAISON DES SERVICES

Ce compte enregistre en cours d'année toutes les opérations spécifiques que l'office effectue pour son propre compte mais qui nécessitent un suivi particulier. Ce compte doit être soldé à la clôture de l'exercice ; les charges et les produits par nature sont intégrés dans la comptabilité principale de l'organisme.

Une comptabilité distincte peut être ouverte pour assurer un meilleur suivi de certaines opérations. Les opérations soumises en partie ou en totalité à la TVA doivent être suivies, conformément au Code général des impôts, en comptabilité distincte.

CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS

L'article 211-1.1¹ du règlement n° 99-03, relatif au plan comptable général, définit un actif comme « un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs ».

Conformément à l'article 211-1.6 du plan comptable général :

- « - sont considérés comme des éléments d'actifs, pour les entités qui appliquent le règlement n° 99-01 du CRC relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations, les éléments dont les avantages économiques futurs ou le potentiel de services attendus profiteront à des tiers ou à l'entité conformément à sa mission ou à son objet ;
- sont considérés comme des éléments d'actifs, pour les entités du secteur public, les éléments utilisés pour une activité ou pour la partie d'activité autre qu'industrielle et commerciale, et dont les avantages futurs ou la disposition d'un potentiel de services attendus profiteront à des tiers ou à l'entité conformément « à sa mission ou à son objet ».

Ce potentiel de services attendus qui profitera à des tiers ou à l'entité est fonction de l'utilité sociale correspondant à l'objet ou à la mission de l'entité.

Il est rappelé que le titre III du règlement n° 99-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements n° 2002-10, n° 2003-07 et n° 2004-06 du CRC, distingue les règles de comptabilisation des actifs et composants (chapitre I) puis précise les règles d'évaluation initiale des actifs à la date d'entrée puis postérieurement (chapitre II).

Conformément à l'article 311-1 du plan comptable général :

« Une immobilisation corporelle, incorporelle ou un stock est comptabilisé à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ou du potentiel de services attendus pour les entités qui appliquent le règlement n° 99-01 ou relèvent du secteur public ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante, y compris, par différence et à titre d'exception lorsqu'une évaluation directe n'est pas possible, selon les dispositions de l'article 321-8.

Une entité évalue selon ces critères de comptabilisation tous les coûts d'immobilisation au moment où ils sont encourus, qu'il s'agisse des coûts initiaux encourus pour acquérir, produire une immobilisation corporelle ou des coûts encourus postérieurement pour ajouter, remplacer des éléments ou incorporer des coûts de gros entretien ou grandes révisions sous réserve des dispositions de l'article 331-4 relatif aux éléments d'actif non significatifs. »

L'évaluation du coût des actifs à la date d'entrée est définie aux articles 321-1 et suivants du règlement n° 99-03 relatif au plan comptable général.

Les immobilisations corporelles ayant une utilisation déterminable font l'objet d'amortissement, voire le cas échéant de dépréciation, à porter aux subdivisions des comptes 28 et 29, conformément à l'article 322-5. L'utilisation se mesure par la consommation des avantages économiques attendus ou du potentiel de services attendus de l'actif (article 322-1.1 et 2).

Les immobilisations entièrement amorties demeurent inscrites au bilan tant qu'elles subsistent dans le patrimoine de l'office.

¹ Les articles cités par la suite sont également ceux du règlement CRC n° 99-03 relatif au PCG.

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

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

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

Les immobilisations corporelles sont par ailleurs ventilées par composants selon les nouvelles normes comptables.

L'office dresse, à la fin de chaque exercice, un inventaire détaillé de ses immobilisations qui sera transcrit dans l'état de développement de l'actif (document réglementaire).

COMPTE 20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Conformément aux articles 211-1.3 et 211-3 du plan comptable général : « une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire sans substance physique » et elle est « identifiable :

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

Compte 201 Frais d'établissement

Ces frais constituent, en principe, une charge de l'exercice au cours duquel ils ont été engagés. Toutefois, en application de l'article 361-1 du règlement n° 99-03 relatif au plan comptable général, les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de l'office mais dont le montant ne peut être rapporté à des productions de biens et de services déterminées, peuvent figurer à l'actif du bilan au compte 201.

Il peut s'agir de frais de constitution, de transformation ou de premier établissement.

Ces frais sont enregistrés au compte 201 :

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

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

Compte 203 Frais de recherche et de développement

En principe, l'office doit enregistrer les frais de recherche et de développement dans les charges de l'exercice, ceci afin de respecter la règle de prudence qu'impose le caractère aléatoire de l'activité de recherche et de développement.

☞ *Frais de recherche*

Article 311-3.1 du plan comptable général : les dépenses engagées pour la recherche ou la phase de recherche d'un projet interne doivent être comptabilisées en charges et ne peuvent plus être incorporées dans le coût d'une immobilisation incorporelle à une date ultérieure.

☞ *Coûts de développement*

Article 311-3.2 du plan comptable général : la comptabilisation des coûts de développement à l'actif est considérée comme la méthode préférentielle (exemple : développement d'un site Internet lorsqu'il s'agit du développement d'un système d'information plus élaboré qu'un simple site de présentation).

Les coûts de développement peuvent être comptabilisés à l'actif s'ils se rapportent à des projets nettement individualisés ayant de sérieuses chances de réussite technique ou de rentabilité commerciale ou de viabilité économique pour les projets pluriannuels et si les conditions, citées à l'article susvisé sont remplies.

Ces coûts sont amortis très rapidement sur leur durée d'utilisation.

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

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

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

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

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

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

☞ *Logiciel acquis*

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

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

☞ *Logiciel créé*

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

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

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

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

La durée d'amortissement des logiciels acquis ou créés ne peut excéder cinq ans.

Compte 208 Autres immobilisations incorporelles

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

Les amortissements seront calculés en fonction de la durée du bail ou de la durée de vie du composant « structure » des immobilisations correspondantes (voir compte 21311) si celle-ci est inférieure à la durée du bail.

Compte 2082 Bail emphytéotique

Compte 2083 Bail à construction

Compte 2084 Bail à réhabilitation

Compte 2088 Immobilisations incorporelles diverses

COMPTE 21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Conformément à l'article 211-1 du plan comptable général : « une immobilisation corporelle est un actif physique détenu soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou de biens, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours ».

L'article 311-2 du plan comptable général précise : « Les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entité selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements ».

Les comptes d'immobilisations corporelles sont débités, à la date d'entrée dans le patrimoine de l'office :

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

Conformément à l'article 321-10 du Plan comptable général et aux dispositions prévues par les articles R. 423-21 et R. 423-41 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), le coût auquel est comptabilisé l'actif immobilisé acquis ou produit comprend :

- les dépenses d'acquisition ;
- les dépenses de construction ou d'amélioration ;
- tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par l'office.

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

Les coûts attribuables incluent notamment :

- frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- les honoraires de professionnels (architectes, géomètres, experts, évaluateurs, conseils, etc.) ;
- les frais d'actes ;
- les coûts internes (tels que définis au compte 21311) ;
- les intérêts de préfinancement courus jusqu'à la date d'achèvement des immobilisations (coûts d'emprunts pendant la période de construction) ;
- les révisions de prix ;
- l'assurance dommages d'ouvrage ;
- les frais d'appels d'offres ;
- taxes et participations locales levées du fait de la construction.

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

L'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation stipule que : « l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation. »

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

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

- la fin des travaux, permettant de rendre l'immeuble habitable ;
- le dépôt d'une déclaration d'achèvement des travaux (DAT) ;
- la signature du procès-verbal de réception de l'immeuble ;
- l'utilisation effective des constructions, ...etc.

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

Les coûts des immobilisations sont amortis à compter de la date de mise en service des immeubles.

☞ Cas particulier des cessions gratuites d'immeubles aux collectivités territoriales :

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

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

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

Compte 211 Terrains

À ce compte figurent uniquement les terrains affectés à l'activité locative ou destinés à celle-ci, et ceux supportant les bâtiments administratifs.

Dans le cadre d'une comptabilité analytique, les comptes d'exécution 2111, 2112, 2113, et 2115 peuvent être affinés pour chaque opération grâce aux terminaisons suivantes :

☞ *1-Prix d'achat ou valeur d'apport*

☞ *2-Frais d'acquisition*

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

☞ *3-Indemnités diverses*

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain.

☞ *4-Coûts techniques de démolition*

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

- si la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain (soit la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage du terrain), alors, les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli, dans la limite de cette valeur actuelle, et, sont comptabilisés au-delà en charges exceptionnelles ;
- si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné, les frais de démolition constituent une charge exceptionnelle qu'il convient de provisionner, dès la décision de démolition prise, par le débit du compte 6875 « Dotations aux provisions pour risques et charges exceptionnels » par le crédit du compte 158 « Autres provisions pour charges » ;

Dans le cas d'une démolition avec reconstruction sur le site de l'immeuble démoli :

Les coûts de démolition sont incorporés dans le coût de revient du nouvel immeuble.

☞ *5-Frais divers*

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

☞ *6-Participations financières*

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

☞ *7-Taxes et redevances diverses (TLE, PLD,...).*

Compte 2111 Terrains nus

Ce compte est débité du prix de revient des terrains achetés par l'office, en attente d'utilisation pour des programmes locatifs. Ces terrains constituent des réserves foncières.

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

Compte 2112 Terrains aménagés

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

Compte 2113 Terrains loués

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

Compte 2115 Terrains bâtis

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

Ne doit figurer à ce compte que le coût du terrain nu tel que détaillé au compte 211, à l'exclusion du coût de son équipement. Dans le cas d'acquisition de terrains déjà construits, il conviendra de ventiler le coût d'achat entre le coût du terrain et le coût de sa construction inscrit selon les cas aux comptes 2131, 2133, 2136 ou 2138 pour y être amorti.

Compte 212 Agencements et aménagements de terrains

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

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

Compte 213 Constructions*Compte 2131 Bâtiments**21311 Immeubles de rapport*

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

La comptabilisation des immeubles est assurée par composants.

Le règlement n° 99-03 relatif au plan comptable général (article 311-2) mentionne que : « les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent et nécessitant l'utilisation de taux ou de modes d'amortissements propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements ».

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

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

Les méthodes de décomposition pour les immeubles de logement social ont été précisées par l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité (CNC).

Cet avis mentionne :

« Les immeubles existant à la date de première application mais également les opérations nouvelles peuvent être décomposés :

- soit selon le coût réel historique fondé sur les factures des marchés de travaux ;
- soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB¹.

¹ Centre scientifique et technique du bâtiment.

Les modalités d'application concernant la décomposition initiale des immeubles appartenant aux organismes de logement social en composants, leur durée d'utilisation et les pourcentages de ventilation sont mentionnés dans la note de présentation de l'avis- (§ 2-1 et annexe A). ».

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

- 2131101 Structure*
- 2131102 Menuiseries extérieures*
- 2131103 Chauffage collectif*
- 2131104 Chauffage individuel*
- 2131105 Étanchéité*
- 2131106 Ravalement avec amélioration*

Ce composant est isolé dès la mise en service de l'immeuble pour le coût estimé du ravalement futur.

L'annexe de la note de présentation de l'avis n° 2004-11 du CNC prévoit la décomposition suivante :

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

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

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

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

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

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

L'organisme peut prévoir à l'origine ou ultérieurement la création de composants supplémentaires, s'ils dépendent aux conditions de comptabilisation d'un actif.

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

- un composant 2131110 « Équipements de sécurité » (ex. : les rampes pour personnes à mobilité réduite) ;
- ou un composant 2131111 « Aménagements extérieurs » (ex. : aires de jeux, résidentialisation) ;
- ou encore, un composant 2131112 « Aménagements intérieurs sur équipements communs » quand sont remplacés, sur un immeuble ou un groupe d'immeubles, des éléments qui ne peuvent pas être rattachés à des composants identifiés et qui ne relèvent pas des travaux de gros entretien.

La décomposition sur factures d'origine ou afférentes au dernier remplacement peut aussi être pratiquée.

Elle peut être établie par immeuble ou par groupes d'immeubles.

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

Certains coûts peuvent être incorporés au composant « structure » de l'immeuble inscrit au compte 21311 voire, lorsque ces coûts sont significatifs, être rattachés au(x) composant(s) concerné(s) de l'immeuble. Il s'agit notamment des coûts internes de production, des honoraires, des révisions de prix de marchés et de frais divers.

Coûts internes de production :

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

Les coûts internes comprennent notamment, tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même) ainsi que les frais de direction d'investissement.

Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

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

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

☞ *Honoraires :*

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

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

☞ *Révisions de prix sur marchés :*

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

☞ *Frais divers :*

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

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

21315 Bâtiments administratifs

(ex-compte 2133 supprimé)

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

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

Le choix, l'importance relative et la fréquence de renouvellement des composants retenus, seront validés par le Conseil d'administration de l'office qui retiendra, la ventilation appropriée à l'immeuble considéré.

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

21318 Autres ensembles immobiliers

(ex-compte 2136, supprimé)

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

Figurent notamment à ce compte, les foyers, les résidences universitaires, les centres commerciaux ...

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

Compte 2134 Travaux d'amélioration

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

Il convient de se reporter au traitement des réhabilitations de l'avis n° 2004-11 du CNC.

Par principe, les coûts de réhabilitation inscrits antérieurement à la réforme comptable à ce compte doivent être virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués.

Cependant, dans le cas où ces coûts ne peuvent pas être rattachés à des composants pré-identifiés, ils sont maintenus dans ce compte et amortis sur la durée restant à courir.

À l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie.

Compte 2135 Agencements et aménagements des constructions

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

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

Compte 2138 Voiries, réseaux divers (VRD) - Ouvrages d'infrastructure

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

Compte 214 Constructions sur sol d'autrui

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

Compte 2141 Bâtiments sur sols d'autrui

21411 Immeubles de rapport

La ventilation par composants est établie de la même façon qu'avec le compte 21311.

2141101 Structure

2141102 Menuiseries extérieures

2141103 Chauffage collectif

2141104 Chauffage individuel

2141105 Étanchéité

2141106 Ravalement avec amélioration

2141107 Électricité

2141108 Plomberie/Sanitaire

2141109 Ascenseurs

2141110 Équipements de sécurité

2141111 Aménagements extérieurs

2141112 Aménagements intérieurs sur équipements communs

21415 Bâtiments administratifs

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

21418 Autres ensembles immobiliers

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

Compte 2144 Travaux d'amélioration

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

Compte 2145 Agencements et aménagements des constructions

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

*Compte 2148 Voiries et réseaux divers (VRD) - Ouvrages d'infrastructure.***Compte 215 Installations techniques, matériel et outillage**

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

Compte 218 Autres immobilisations corporelles*Compte 2181 Installations générales, agencements, aménagements divers**Compte 2182 Matériel de transport**Compte 2183 Matériel de bureau et matériel informatique**Compte 2184 Mobilier**Compte 2188 Immobilisations corporelles diverses***COMPTE 22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE ET IMMEUBLES REÇUS EN AFFECTATION****Compte 221 Immeubles en location-vente**

Ce compte doit être utilisé pour comptabiliser des opérations de « location-vente » antérieures à la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, article 3 modifié par la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967.

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

Compte 222 Immeubles reçus en affectation

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

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

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

La dépréciation de l'immeuble est constatée par un amortissement pour ordre selon la durée de vie de l'immobilisation affectée.

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

Compte 2221 Immeubles reçus en affectation

Compte 2224 Travaux sur immeubles reçus en affectation

Compte 229 Droits des locataires acquéreurs et droits des affectants

Compte 2291 Droits des locataires acquéreurs

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

Compte 2292 Droits des affectants

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

COMPTE 23 IMMOBILISATIONS EN COURS

Ce compte a pour objet de faire apparaître la valeur des immobilisations non terminées à la fin de chaque exercice. Il ne doit pas être utilisé pour les constructions qui sont, dès l'origine, destinées à la vente : celles-ci sont comptabilisées en classe 3. Ceci vaut tant pour les opérations d'accession que pour les commerces accessoires à des programmes locatifs destinés à la vente.

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

Compte 231 Immobilisations corporelles en cours

Ce compte enregistre à son débit :

- les dépenses facturées par des tiers, par le crédit du compte de la classe 4 concerné ;
- le coût ou la part du coût réel de production, des immobilisations créées par les moyens propres de l'office par le crédit du compte 72 « Production immobilisée ».

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

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

Dans le cadre de la LASM, la TVA à régulariser sera par ailleurs enregistrée au débit du compte 23 par le crédit du compte 445881 « Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours » (voir instruction n° 99-058-M31-M0 du 26 mai 1999 modifiée).

Compte 2312 Terrains en cours

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

Il est crédité par le débit du compte 2115.

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

Compte 2313 Constructions en cours

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

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

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

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

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

Le compte 2313 pourra être ventilé comme le compte 213.

La numérotation doit permettre d'effectuer un suivi comptable par programme. Le numéro de programme est distinct du compte budgétaire.

23131 Bâtiments en cours

231311 Immeubles de rapport en cours

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

Les subdivisions sont les suivantes :

- 23131101 Structure
- 23131102 Menuiseries extérieures
- 23131103 Chauffage collectif
- 23131104 Chauffage individuel
- 23131105 Étanchéité
- 23131106 Ravalement avec amélioration

- 23131107 Électricité
- 23131108 Plomberie / Sanitaire
- 23131109 Ascenseurs
- 23131110 Équipement de sécurité
- 23131111 Aménagement extérieurs
- 23131112 Aménagement intérieurs sur équipements communs

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

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

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

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

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

Pour l'incorporation des coûts internes de production et divers coûts attribuables directement à la construction, il convient de se rapporter aux commentaires des comptes 21 et 21311. Ces coûts sont évalués de manière extra-comptable.

231315 Bâtiments administratifs en cours

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

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

231318 Autres ensembles immobiliers en cours

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

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

23138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

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

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

*Compte 2314 Construction sur sol d'autrui en cours**23141 Bâtiments en cours**231411 Immeubles de rapport en cours*

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

Les subdivisions sont les suivantes :

- 23141101 Structure
- 23141102 Menuiseries extérieures
- 23141103 Chauffage collectif
- 23141104 Chauffage individuel
- 23141105 Étanchéité
- 23141106 Ravalement avec amélioration
- 23141107 Électricité
- 23141108 Plomberie / Sanitaire
- 23141109 Ascenseurs
- 23141110 Équipement de sécurité
- 23141111 Aménagement extérieurs
- 23141112 Aménagement intérieurs sur équipements communs

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

231415 Bâtiments administratifs en cours

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

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

Compte 231418 Autres ensembles immobiliers en cours

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

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

*23148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure**Compte 2318 Autres immobilisations corporelles en cours**23181 Installations générales, agencements, aménagements divers**23182 Matériel de transport**23183 Matériel de bureau et matériel informatique**23184 Mobilier**23188 Immobilisations corporelles diverses***Compte 232 Immobilisations incorporelles en cours**

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

Compte 237 Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles**Compte 238 Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles**

Des avances sur immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être versées dans les cas prévus par la réglementation en vigueur. Les avances demeurent à ces comptes jusqu'à justification de leur utilisation. Les comptes 237 et 238 sont alors généralement crédités par le débit d'un compte 231 et 232 au vu des pièces justificatives de l'exécution des travaux par opération d'ordre budgétaire.

COMPTE 26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Les comptes 26 sont débités du montant des titres et participations souscrits par l'office, à leur coût d'acquisition, lorsque l'organisme détient au moins 10 % du capital de la société dans laquelle est prise la participation.

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

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

Compte 261 Titres de participation*Compte 2611 Parts des sociétés civiles immobilières**Compte 2612 Actions des S.A. d'HLM**Compte 2613 Actions des SEM**Compte 2618 Autres titres de participations***Compte 266 Autre formes de participations**

Sont notamment enregistrées à ce compte les parts de GIE

COMPTE 27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les comptes 271 et 272 ne retracent que les titres de participations représentant moins de 10 % du capital de la société dans laquelle est prise la participation.

Compte 271 Titres immobilisés (droit de propriété)

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

Compte 272 Titres immobilisés (droit de créance)

Ce compte enregistre les obligations souscrites ou acquises selon la réglementation en vigueur.

Compte 274 Prêts*Compte 2743 Prêts au personnel*

Des prêts sur fonds propres ne peuvent être accordés au personnel que dans les cas prévus par la réglementation sociale (prêts pour voiture, pour accession à la propriété,...).

Compte 2748 Autres prêts

Les offices ne peuvent accorder d'autres prêts que dans les limites de leur objet social et de la réglementation applicable.

Compte 275 Dépôts et cautionnements versés

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

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

Compte 276 Autres créances immobilisées

Compte 2761 Créances diverses

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

Compte 2768 Intérêts courus

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

27684 Intérêts courus sur prêts

Les intérêts courus sur prêts pour accession, amélioration ou réhabilitation (compte 278), figurent notamment à ce compte.

27688 Intérêts courus divers

Compte 278 Prêts pour accession et amélioration

Compte 2781 Prêts principaux

Ce compte est débité du montant des prêts dont l'office assure la gestion, par le crédit des comptes 412 « Créances sur acquéreurs ».

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

Les offices peuvent subdiviser ce compte pour distinguer notamment, les concours accordés en vue de l'accession à la propriété, de ceux relatifs aux ventes de logements locatifs aux occupants.

Compte 2782 Prêts complémentaires

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

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

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

COMPTE 28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Le règlement n° 2002-10 du 12 décembre 2002 du CRC, modifiant le règlement n° 99-03 relatif au plan comptable général, a redéfini les amortissements dans le cadre de l'évaluation des actifs postérieurement à leur date d'entrée dans la comptabilité.

Article 322-1.3 : « Le montant amortissable d'un actif est sa valeur brute sous déduction de sa valeur résiduelle. L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation ».

La valeur résiduelle est le montant, net des coûts de sortie attendus, qu'une entité obtiendrait de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation, si elle est significative et mesurable.

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

« Le plan d'amortissement est la traduction de la répartition de la valeur amortissable d'un actif selon le rythme de consommation des avantages économiques attendus en fonction de son utilisation probable ».

Ce plan est arrêté par le conseil d'administration de l'office (cf. compte 68112).

« Le mode d'amortissement est la traduction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. »

En conséquence, pour les immeubles de rapport, seul le mode d'amortissement linéaire est retenu.

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

- 6811 « Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles » ;
- 6861 « Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations » ;
- 6871 « Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations ».

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

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

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

Compte 280 Amortissements des immobilisations incorporelles

Compte 2801 Frais d'établissement

Compte 2803 Frais de recherche et de développement

Compte 2805 Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires

Compte 2808 Autres immobilisations incorporelles

28082 Autres immobilisations incorporelles - Bail emphytéotique

28083 Autres immobilisations incorporelles - Bail à construction

28084 Autres immobilisations incorporelles - Bail à réhabilitation

28088 Autres immobilisations incorporelles - Divers

Compte 281 Amortissements des immobilisations corporelles

Compte 2812 Agencements et aménagements de terrains

Compte 2813 Constructions

28131 Bâtiments

281311 Immeubles de rapport

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

Le compte est subdivisé comme le compte 21311 :

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

281315 Bâtiments administratifs

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21315.

281318 Autres ensembles immobiliers

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21318.

28134 Travaux d'amélioration

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

28135 Agencements et aménagements des constructions

Ce compte, en voie d'extinction, enregistre les amortissements des agencements et aménagements des constructions antérieures au 1^{er} janvier 2005, qui ont été maintenues sur le compte 2135, à défaut de pouvoir être retraitées en composants.

28138 Voiries réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

Compte 2814 Constructions sur sol d'autrui

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

28141 Bâtiments

281411 Immeubles de rapport

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21411 :

- 28141101 Structure
- 28141102 Menuiseries extérieures

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

Compte 281415 Bâtiments administratifs

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21415.

Compte 281418 Autres ensembles immobiliers

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21418.

28144 Travaux d'amélioration

28145 Agencements et aménagements des constructions

28148 Voiries et réseaux divers (VRD) - Ouvrages d'infrastructure

Compte 2815 Installations techniques, matériel et outillage

Compte 2818 Autres immobilisations corporelles

28181 Installations générales, agencements, aménagements divers

28182 Matériel de transport

28183 Matériel de bureau et matériel informatique

28184 Mobilier

28188 Immobilisations corporelles diverses

Compte 282 Amortissements des immeubles reçus en affectation

28221 Immeubles reçus en affectation

28224 Travaux sur des immeubles reçus en affectation

COMPTE 29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

Conformément à l'article 322-1.4 du plan comptable général : « la dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur comptable ».

Par ailleurs, l'article 322-5 du plan comptable général précise qu'à chaque clôture des comptes, l'organisme doit apprécier s'il existe un indice quelconque montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

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

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

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

Selon le rappel des normes comptables en vigueur ci-dessus, cette dépréciation modifie donc la base amortissable de l'actif déprécié de manière prospective, c'est-à-dire de façon anticipée.

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

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

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

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

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

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

Compte 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles

Compte 2905 Dépréciation des immobilisations incorporelles - Concessions et droits similaires

Compte 2908 Dépréciation des immobilisations incorporelles - Autres

29082 Bail emphytéotique

29083 Bail à construction

29084 Bail à réhabilitation

29088 Immobilisations incorporelles diverses

Compte 291 Dépréciation des immobilisations corporelles

Compte 2911 Dépréciation des immobilisations corporelles - Terrains

29111 Terrains nus

29112 Terrains aménagés

29113 Terrains loués

29115 Terrains bâtis

Compte 2912 Dépréciation des immobilisations corporelles - Agencements

Compte 2913 Dépréciation des immobilisations corporelles - Constructions

29131 Bâtiments

291311 Immeubles de rapport

291315 Bâtiments administratifs

291318 *Autres ensembles immobiliers*

29134 *Travaux d'amélioration*

29135 *Agencements et aménagements des constructions*

29138 *Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure*

Compte 2914 Dépréciation des immobilisations corporelles - Construction sur sol d'autrui

29141 *Bâtiments*

291411 *Immeubles de rapport*

291415 *Bâtiments administratifs*

291418 *Autres ensembles immobiliers*

29144 *Travaux d'amélioration*

29145 *Agencements et aménagements des constructions*

29148 *Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure*

Compte 2915 Dépréciation des immobilisations corporelles - Installations techniques, matériel et outillage

Compte 2918 Dépréciation des immobilisations corporelles - Autres immobilisations corporelles

29181 *Installations générales, agencement, aménagements divers*

29182 *Matériel de transport*

29183 *Matériel de bureau et matériel informatique*

29184 *Mobilier*

29188 *Immobilisations corporelles diverses*

Compte 292 Dépréciation des immeubles en location-vente et des immeubles reçus en affectation

Compte 2921 Immeubles reçus en location-vente

Compte 2922 Immeubles reçus en affectation

Compte 293 Dépréciation des immobilisations en cours

Compte 2931 Dépréciation des immobilisations en cours - Immobilisations corporelles en cours

29312 *Terrains*

29313 *Constructions*

293131 *Bâtiments*

2931311 *Immeubles de rapport*

2931315 *Bâtiments administratifs*

2931318 *Autres ensembles immobiliers*

293138 *Voirie, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure*

29314 *Constructions sur sols d'autrui*

293141 *Bâtiments*

2931411 Immeubles de rapport

2931415 Bâtiments administratifs

2931418 Autres ensembles immobiliers

293148 Voirie, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

29318 Autres immobilisations corporelles en cours

293181 Installations générales, agencements, aménagements divers

293182 Matériel de bureau et matériel informatique

293184 Mobilier

293188 Immobilisations corporelles diverses

Compte 2932 Dépréciation des immobilisations en cours - Immobilisations incorporelles en cours

Compte 296 Dépréciation des participations et créances rattachées à des participations

Compte 2961 Participations et créances rattachées à des participations - Titres de participations

29611 Parts de sociétés civiles immobilières

29612 Actions des SA d'HLM

29613 Actions des SEM

29618 Autres titres de participations

Compte 2966 Participations et créances rattachées à des participations - Autres formes de participations

Compte 297 Dépréciation des autres immobilisations financières

Compte 2971 Titres immobilisés (droit de propriété)

Compte 2972 Titres immobilisés (droit de créances)

Compte 2974 Prêts

29743 Prêts au personnel

29748 Autres prêts

Compte 2975 Dépôts et cautionnements versés

Compte 2975 Autres créances immobilisées

Compte 2978 Dépréciation des prêts pour accession et amélioration

29781 Prêts principaux

29782 Prêts complémentaires

CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS

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

- soit consommés au premier usage : il s'agit des « approvisionnements » (compte 32) ;
- soit vendus en l'état ou au terme d'un processus de production permettant de livrer des immeubles achevés dans le cadre de l'accession à la propriété ou de l'activité d'aménageur (comptes 31, 33 et 35). Ces comptes permettent d'enregistrer les opérations de lotissements, les opérations groupées et celles de vente de maisons individuelles (article 45-1 de la loi du 16 juillet 1971) ainsi que les opérations d'aménagement.

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

Par dérogation, les comptes 31, 33 et 35 sont tenus suivant le principe de l'imputation directe des charges de construction externes au coût de production des stocks. Cette méthode d'intégration de la comptabilité analytique dans la comptabilité générale fournit à tout moment et directement les éléments nécessaires à la gestion des opérations.

Cependant, pour présenter un compte de résultat conforme à la norme générale, les comptes de la classe 6 (comptes 601, 604 et 608) sont servis par le crédit des comptes de variation de stocks (comptes 603, 713).

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

COMPTE 31 TERRAINS À AMÉNAGER

Le compte 31 est débité des dépenses afférentes aux terrains achetés :

- soit destinés à supporter des opérations d'aménagement ou de promotion ;
- soit dont la destination n'est pas encore connue.

Il est rappelé que les terrains acquis pour supporter des immeubles locatifs sont inscrits au compte 211.

Les terrains sont comptabilisés au compte 31 à leur coût de production, c'est-à-dire au coût correspondant aux dépenses nécessaires pour pouvoir les utiliser normalement.

Ce coût comprend :

☞ 1 - Prix d'achat ou la valeur d'apport

☞ 2 - Frais d'acquisition

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

☞ 3 - Indemnités diverses

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain.

☞ 4 - Frais de démolition

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

☞ 5 - Frais divers

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

☞ *6 - Participations financières*

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

☞ *7 - Taxes et redevances diverses (TLE, PLD,...)*

En aucun cas les frais financiers entraînés par l'acquisition des terrains ne peuvent être pris en compte.

Ce compte est crédité :

- par le débit du compte 6031 « Variation des stocks de terrains » en cas de vente ou lors de la réalisation d'une opération d'accession à la propriété ;
- par le débit du compte 211 « Terrains » dans le cas d'un changement d'affectation.

COMPTE 32 APPROVISIONNEMENTS

Compte 322 Fournitures consommables

Ces comptes ne sont ouverts que lorsque l'office gère un stock de fournitures d'une certaine importance. Dans le cas inverse, les fournitures seront comptabilisées dans le compte 606 « Achats non stockés de matières et fournitures » (voir le commentaire du compte).

L'utilisation du compte 322 s'effectue selon le schéma d'écritures ci-après :

- achats de l'exercice : le compte 602 « Approvisionnements » est débité par le crédit du compte 401 « Fournisseurs » ;
- à la clôture de l'exercice, il doit être procédé à l'inventaire physique, afin de valoriser les existants en stocks. Il convient ensuite d'enregistrer ces valeurs comme suit :

☞ *annulation du stock initial :*

le compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements » est débité par le crédit du compte 322 concerné,

☞ *constatation du stock final :*

le compte 322 concerné est débité par le crédit du compte 6032 « Variation des stocks des approvisionnements ».

Le compte 322 peut être subdivisé de la manière suivante :

Compte 3221 Combustibles

Compte 3222 Produits d'entretien

Compte 3223 Fournitures d'atelier et de magasin

Compte 3225 Fournitures de bureau

COMPTE 33 IMMEUBLE EN COURS

Ne peuvent être comptabilisées dans ces comptes que les dépenses considérées comme étant des éléments constitutifs du coût de production.

Dans tous les cas où cela est possible, les dépenses sont comptabilisées directement dans des sous-comptes de la classe 3 au fur et à mesure de leur constatation.

Dans le cas où la dépense est constatée par utilisation d'un compte de la classe 6, son intégration au compte de stock correspondant s'effectue en débitant le sous-compte de stock concerné, par le crédit du compte 7133 « Variation des travaux en cours ». Cette écriture peut être passée de façon globale en fin d'exercice.

À la date d'achèvement des immeubles, les subdivisions du compte 33 sont créditées par le débit du compte 7133 « Variation des travaux en cours ».

En fin d'exercice, afin d'obtenir un coût de production réel ou aussi approché que possible, les dépenses relatives à des factures non parvenues sont enregistrées au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Factures non parvenues » et imputées au débit du compte 33 concerné.

Compte 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement

Pour chaque opération, ce compte est ventilé de la manière suivante :

Compte 3311 Terrains

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Variation des travaux en cours » ;
- soit par le crédit des comptes 2111 ou 2312 (dans le cas d'un changement d'affectation).

Compte 3312 Travaux

Compte 3313 Honoraires

Compte 3314 Frais annexes

Les éléments divers du coût de production imputables à l'opération sont enregistrés à ce compte. Il peut s'agir des frais financiers externes pendant la durée des travaux, des assurances, de l'affichage.

Compte 3315 Coûts internes de production

Il s'agit des frais de fonctionnement engagés pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés raisonnablement à un programme déterminé.

Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production.

Compte 332 Opérations groupées, constructions neuves

Voir le commentaire du compte 33

Compte 3321 Terrains

Compte 3322 Voiries et réseaux divers

Compte 3323 Constructions

Ce compte peut être subdivisé de la manière suivante :

33231 Fondations

33232 Travaux

33236 Honoraires

33237 Révisions

Les différents comptes sont débités au fur et à mesure de la réception des mémoires et situations. Il doivent également enregistrer les situations en instance de paiement.

Lorsque les facturations sont assorties de retenues de garantie, la facture est enregistrée pour sa totalité, la retenue de garantie étant portée au crédit du compte 4027 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie et oppositions ».

Compte 3324 Frais annexes

Ce compte peut être subdivisé comme suit :

33241 Frais financiers

Seuls les frais financiers constatés pendant la période de production et générés par des financements externes peuvent être imputés au coût de production et ce jusqu'à l'achèvement des immeubles. De ce fait, est exclue la rémunération des avances sur fonds propres.

33242 Impôts et taxes

33243 Frais de publicité et de commercialisation

Ne sont à retenir que les charges de lancement de la commercialisation et de publicité (frais d'aménagement d'un bureau de vente ou d'un appartement témoin, fléchage et signalisation d'un chantier, édition de plaquettes commerciales, achats de maquettes,..) à l'exclusion de toute autre dépense de commercialisation.

33248 Frais annexes divers

*Compte 3325 Coûts internes de production***Compte 333 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente**

Voir le commentaire du compte 33

Le compte 333 est ventilé de la manière suivante :

Compte 3331 Terrains

Compte 3332 Voirie et réseaux divers

Compte 3333 Constructions

33331 Fondations

33332 Travaux

33336 Honoraires

33337 Révisions

Compte 3334 Frais annexes

33341 Frais financiers

33342 Impôts et taxes

33343 Frais de publicité et de commercialisation

33348 Frais annexes divers

Compte 3335 Coûts internes de production

Compte 334 Constructions de maisons individuelles

Il s'agit des ventes de maisons individuelles réalisées dans le cadre du contrat défini par le titre III du livre deuxième du CCH. Ces opérations se comptabilisent d'une manière identique à celles du secteur groupé.

Voir le commentaire du compte 33.

Compte 337 Divers

Ce compte enregistre notamment les opérations d'hébergement de loisirs à vocation sociale.

Voir le commentaire du compte 33.

COMPTE 35 IMMEUBLES ACHEVÉS

Les ventilations à utiliser sont les mêmes que celles du compte 33.

À la date d'achèvement des immeubles et au plus tard à la clôture de l'exercice, les subdivisions du compte 35 sont débitées par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ».

En fin d'exercice, au cas où certaines factures ne seraient pas parvenues, il convient de les enregistrer au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers, factures non parvenues » par le débit du compte 35 concerné.

Les comptes 351 à 358 sont crédités par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » dans les conditions précisées dans les commentaires du compte 359.

Compte 351 Lotissements et terrains aménagés

Ce compte peut être ventilé de la manière suivante :

Compte 3511 Terrains

Compte 3512 Travaux

Compte 3513 Honoraires

Compte 3514 Frais annexes

Compte 3515 Coûts internes de production

Compte 352 Opérations groupées, constructions neuves

Ce compte peut être ventilé de la manière suivante :

Compte 3521 Terrains

Compte 3522 Voiries et Réseaux Divers

*Compte 3523 Constructions**35231 Fondations**35232 Travaux**35236 Honoraires**35237 Révisions**Compte 3524 Frais annexes**35241 Frais financiers**35242 Impôts et taxes**35243 Frais de publicité et de commercialisation**35248 Frais annexes divers**Compte 3525 Coûts internes de production***Compte 353 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente**

Ce compte peut être ventilé de la manière suivante :

*Compte 3531 Terrains**Compte 3532 Voirie et réseaux divers**Compte 3533 Constructions**35331 Fondations**35332 Travaux**35336 Honoraires**35337 Révisions**Compte 3534 Frais annexes**35341 Frais financiers**35342 Impôts et taxes**35343 Frais de publicité et de commercialisation**35348 Frais annexes divers**Compte 3535 Coûts internes de production***Compte 354 Constructions de maisons individuelles****Compte 357 Divers**

Compte 358 Logements temporairement loués

Le compte 358 est débité par le crédit des comptes 351 à 357 concernés, ou de la subdivision du compte 33 approprié.

Les logements invendus et temporairement loués sont à isoler en raison du caractère particulier de ce type d'opération. Ils resteront en stock jusqu'à leur cession ou jusqu'à la prise de décision de les intégrer dans les immobilisations.

Lorsqu'il apparaît que les logements temporairement loués, en PAP locatif notamment, ont peu de chance d'être vendus, ils seront transférés en immeubles de rapport où ils feront l'objet d'amortissements dans le respect des règles édictées pour l'amortissement des immeubles de rapport.

Avant même que la décision de transfert ait été prise et dès lors qu'il apparaît que les prix de vente praticables sont inférieurs au coût de production figurant en stock, il appartient aux organismes de constituer une provision pour dépréciation (compte 395).

Si le transfert en immeubles de rapport est décidé, l'organisme appréciera en fonction des règles comptables fondamentales si la dépréciation de l'immeuble doit être maintenue.

Ces logements sont à individualiser selon leur coût de production calculé proportionnellement à leur importance dans des opérations entièrement destinées initialement à la vente.

Le compte 358 doit être subdivisé de la manière suivante :

Compte 3581 Location-accession

Compte 3582 PAP locatif

Compte 3587 Autres logements

Compte 359 Coût des lots achevés sortis du stock (compte créditeur de l'actif)

Ce compte prévoit d'enregistrer à leur coût de production, la sortie des lots vendus, de manière à conserver aux comptes 351 à 358 le coût de production de la totalité du programme, tant que celui-ci n'est pas entièrement commercialisé.

Ce compte vient en déduction des comptes 351 à 358 correspondants.

Il est crédité lors de la livraison des immeubles vendus, par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ».

Les comptes 351 à 358 et 359 sont réciproquement soldés à la liquidation totale des opérations.

Toutefois, en cas de mévente prolongée d'une fin de programme, lorsque le maintien aux comptes 351 à 358 de la totalité du coût de production ne s'avère plus nécessaire, le compte 359 pourra être soldé de manière à ne conserver aux comptes 351 à 358 que le seul coût de production des invendus.

COMPTE 37 IMMEUBLES ACQUIS PAR RÉOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION

COMPTE 39 DÉPRÉCIATION DES STOCKS ET ENCOURS

Les dépréciations doivent être constituées dès lors que la valeur actuelle du bien s'avère inférieure au coût de production comptabilisé, en particulier en cas de mévente prolongée et de perspectives de commercialisation très difficiles.

Par ailleurs, les frais financiers ultérieurs de portage des lots invendus, évalués en fonction d'hypothèses de commercialisation, ainsi que les frais ultérieurs générés par ces invendus, doivent faire l'objet d'une provision au compte 151 dès lors que leur montant excède le montant des marges prévisionnelles à dégager sur la cession des invendus.

Le compte est à ventiler de la manière suivante :

Compte 391 Dépréciation des terrains à aménager

Ces dépréciations sont comptabilisées notamment dans les cas d'inconstructibilité.

Compte 392 Dépréciation des approvisionnements

Compte 393 Dépréciation des immeubles en cours

Ces dépréciations sont comptabilisées dans des cas exceptionnels.

Compte 395 Dépréciation des immeubles achevés

Compte 3951 Disponibles à la vente

Compte 3958 Logements temporairement loués

Compte 397 Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

Les comptes de la classe 4 enregistrent les créances et les dettes afférentes à des opérations non exclusivement financières faites en général à court terme. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

COMPTE 40 FOURNISSEURS ET COMPTABLES RATTACHÉS

Figurent sous les comptes 40 les dettes et avances de fonds liées à l'acquisition de biens ou de services.

En cours d'exercice, ces comptes doivent être crédités obligatoirement, au moment de la connaissance de la dette, de la totalité de celle-ci, même s'il y a litige sur son montant exact ou s'il n'y a pas la trésorerie nécessaire à son règlement.

En fin d'exercice, pour que le bilan présenté soit exact et afin de respecter le principe *d'indépendance des exercices*, ils doivent faire apparaître la totalité des dettes d'exploitation et des dettes d'investissement engagées sur l'exercice, même si les factures et situations de travaux définitives ne sont pas parvenues.

Compte 401 Fournisseurs

Compte 4011 Fournisseurs - Exercice courant

Ce compte est utilisé pour enregistrer les factures de biens et de services afférents à l'exploitation. Il est crédité par le débit des comptes concernés de la classe 6.

Ce compte est crédité du montant des factures d'achats de biens ou de prestations de services par le débit :

- des comptes concernés de la classe 6 (montant TTC) ;
- du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs » ;
- du compte 408 « Fournisseurs - Factures non parvenues ».

Le compte 4011 est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements effectués par l'office à ses fournisseurs de 1.1.N au 31.12.N, N étant l'exercice au cours duquel les mandats ont été émis ;
- d'un compte de la classe 6 pour le montant des mandats émis au cours de l'exercice, annulés et non réglés par le comptable ;
- du compte 403 « Fournisseurs - Effets à payer », lors de l'acceptation d'une lettre de change (OPAC exclusivement).

Compte 4012 Fournisseurs - Exercice précédent

Le solde créditeur du compte 4011 de l'exercice N qui s'achève est repris en balance d'entrée au compte 4012 « Fournisseurs - Exercice précédent » ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

Les décaissements effectués du 1er janvier N + 1 au 30 juin N + 1 (date retenue pour la production des états des restes à payer) au titre des opérations du compte 4011 de l'exercice qui s'achève sont constatés au débit du compte 4012 « Fournisseurs - Exercice précédent ».

Compte 4014 Fournisseurs - Exercices antérieurs

Au 1^{er} juillet N+1, le compte 4012 est soldé par virement au compte 4014 « Fournisseurs - Exercices antérieurs » où sont suivis les restes à payer.

Le compte 4014 est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements effectués par l'office aux fournisseurs ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour le montant des dettes de l'office atteintes par la déchéance quadriennale ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour le montant des mandats émis au cours d'exercices antérieurs non réglés et annulés.

Compte 4017 Fournisseurs - Retenues de garantie et oppositions

Le compte 4017 est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du mandat de paiement.

Il est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » lors de la libération de la retenue de garantie.

Ce compte enregistre également les oppositions exécutées par le comptable assignataire.

40171 Fournisseurs - Retenues de garantie

40172 Fournisseurs - Oppositions

Compte 402 Fournisseurs de stocks immobiliers

Il s'agit des fournisseurs concourant à la fourniture et la production des biens inscrits en classe 3.

Compte 4021 Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercice courant

Ce compte est crédité du montant des factures de travaux relatives aux opérations d'accession à la propriété, d'aménagement et de location-accession, par le débit du compte 31 « Terrains à aménager » ou des subdivisions intéressées du compte 33 « Immeubles en cours ».

Le compte 4021 est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements effectués par l'office à ses fournisseurs du 1.1.N au 31.12.N, N étant l'exercice au cours duquel les mandats ont été émis ;
- du compte 31 « Terrains à aménager » ou des subdivisions intéressées du compte 33 « Immeubles en cours » pour le montant des mandats émis au cours de l'exercice annulés non réglés par le comptable ;
- du compte 405 « Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer » lors de l'acceptation d'une lettre de change (OPAC exclusivement).

Compte 4022 Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercice précédent

Le solde créditeur du compte 4021 de l'exercice N qui s'achève est repris en balance d'entrée au crédit du compte 4022 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercice précédent » ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

Les décaissements effectués du 1^{er} janvier N + 1 au 30 juin N + 1 (date retenue pour la production des états des restes à payer) au titre des opérations du compte 4021 de l'exercice qui s'achève sont constatés au débit du compte 4022 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercice précédent ».

Compte 4024 Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercices antérieurs

Au 1^{er} juillet N + 1, le compte 4022 est soldé par virement au compte 4024 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Exercices antérieurs » où sont suivis les restes à payer.

Le compte 4024 est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements effectués par l'office aux fournisseurs ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour le montant des dettes de l'office atteintes par la déchéance quadriennale ;
- du compte de stock intéressé pour le montant de mandats émis au cours d'exercices antérieurs non réglés et annulés si l'opération n'est pas achevée. Dans le cas contraire le compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » est mouvementé.

Compte 4027 Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie et oppositions

Le compte 4027 est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du paiement.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de la libération de la retenue de garantie.

Ce compte enregistre également les oppositions.

40271 Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie

40272 Fournisseurs de stocks immobiliers - Oppositions

Compte 403 Fournisseurs - Effets à payer

Compte 4031 Fournisseurs d'exploitation

Seuls les OPAC sont habilités à utiliser ce mode de paiement.

Le compte 4031 est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit des comptes 4011.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le compte 515 « Compte au Trésor ».

Compte 4032 Fournisseurs de stocks immobiliers

Mêmes commentaires que pour le compte 4031

Compte 404 Fournisseurs d'immobilisations

Figurent à ce compte, les dettes consécutives à des achats de biens immobilisés imputés en classe 2.

Compte 4041 Fournisseurs d'immobilisations - Exercice courant

Lors de l'acquisition d'immobilisations par l'office, le compte 4041 est crédité par le débit des comptes d'immobilisations concernés.

Le compte 4041 est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements effectués par l'office à ses fournisseurs du 1.1.N au 31.12.N, N étant l'exercice au cours duquel les mandats ont été émis ;
- du compte 405 « Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer » (OPAC exclusivement) ;
- du compte d'immobilisations concerné en cas d'annulation d'un mandat émis au cours de l'exercice non réglé par le comptable.

Compte 4042 Fournisseurs d'immobilisations - Exercice précédent

Le solde créditeur du compte 4041 de l'exercice N qui s'achève est repris en balance d'entrée au crédit du compte 4042 « Fournisseurs d'immobilisations - Exercice précédent » ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

Les décaissements effectués du 1^{er} janvier N + 1 au 30 juin N + 1 (date retenue pour la production des états des restes à payer) au titre des opérations du compte 4041 de l'exercice qui s'achève sont constatés au débit du compte 4042 « Fournisseurs d'immobilisations - Exercice précédent ».

Compte 4044 Fournisseurs d'immobilisations - Exercices antérieurs

Au 1^{er} juillet N + 1, le compte 4042 est soldé par virement au compte 4044 « Fournisseurs d'immobilisations - Exercices antérieurs ».

Le compte 4044 est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements effectués par l'office aux fournisseurs ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour le montant des dettes de l'office atteintes par la déchéance quadriennale ;
- du compte d'immobilisations concerné en cas d'annulation d'un mandat émis au cours d'un exercice antérieur non réglé par le comptable.

Compte 4047 Fournisseurs d'immobilisations - Retenues de garantie et oppositions

Le compte 4047 est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du paiement.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de la libération de la retenue de garantie.

Ce compte enregistre également les oppositions.

40471 Fournisseurs d'immobilisations - Retenues de garantie

40472 Fournisseurs d'immobilisations - Oppositions

Compte 405 Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer

Seuls les OPAC sont habilités à utiliser ce mode de paiement.

Le compte 405 est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change, par le débit du compte 404 « Fournisseurs d'immobilisations ».

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 407 Différences de conversion ou d'indexation*Compte 4071 Différences de conversion*

40711 Différences de conversion - Fournisseurs

40712 Différences de conversion - Fournisseurs de stocks immobiliers

40714 Différences de conversion - Fournisseurs d'immobilisations

*Compte 4072 Différences d'indexation**40721 Différences d'indexation - Fournisseurs**40722 Différences d'indexation - Fournisseurs de stocks immobiliers**40724 Différences d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations***Compte 408 Fournisseurs - Factures non parvenues**

Ce compte enregistre le montant des factures non encore parvenues à la clôture de l'exercice. Un état des charges à payer doit être établi en s'appuyant sur la comptabilité d'engagement, en vue de recenser les commandes de travaux, fournitures et prestations de services réceptionnées et non réglées. Certains montants sont susceptibles de faire l'objet d'une estimation.

Il est crédité à la clôture de l'exercice, du montant des factures non encore parvenues, correspondant à des achats ou des prestations relatifs à l'exercice qui se termine, par le débit des comptes concernés.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 408 est débité du montant des factures, dans la limite de la provision constituée, les ajustements nécessaires étant enregistrés aux comptes 672 « Charges sur exercices antérieurs » ou 772 « Produits sur exercices antérieurs » par le crédit du compte « Fournisseurs ».

Toutefois, les offices ont la possibilité, à l'ouverture de l'exercice suivant, de contre-passer globalement les écritures de régularisation de fin d'année.

*Compte 4081 Fournisseurs d'exploitation**Compte 4082 Fournisseurs de stocks immobiliers**Compte 4084 Fournisseurs d'immobilisations***Compte 409 Fournisseurs débiteurs**

Ces comptes se trouvent à l'actif du bilan.

Compte 4091 Fournisseurs - Avances et acomptes versés sur commande

Les comptes 4091 sont débités des montants des avances et acomptes versés et crédités au moment de leur imputation.

*40911 Fournisseurs d'exploitation**40912 Fournisseurs de stocks immobiliers**40914 Fournisseurs d'immobilisations*

Le compte 40914 doit en principe être soldé en fin d'exercice par le débit des comptes 237 ou 238 « Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles ou corporelles ».

Compte 4097 Fournisseurs - Autres avoirs

Le compte 4097 est débité du montant des rabais, remises et ristournes obtenus hors factures par le crédit des comptes 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats », 619 « Rabais, remises et ristournes obtenues sur services extérieurs » et 629 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs ».

Il est crédité par le débit d'un compte de trésorerie ou du compte Fournisseurs concerné.

Compte 4098 Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçus

Le compte 4098 est débité à la clôture de l'exercice par le crédit des comptes 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats », 619 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs » et 629 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs » du montant des avoirs acquis à l'office mais non encore reçus.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 4098 est crédité par le débit du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs » du montant des avoirs établis, les ajustements nécessaires étant enregistrés aux comptes intéressés 672 « Charges sur exercices antérieurs » et 772 « Produits sur exercices antérieurs » avant la fin d'exercice.

Toutefois, les offices ont la possibilité, à l'ouverture de l'exercice suivant, de contre-passer globalement les écritures de régularisation passées en fin d'exercice.

*Compte 4099 Réduction de titres ou de mandats (application RCT).***COMPTE 41 LOCATAIRES, ACQUÉREURS ET COMPTES RATTACHÉS**

Figurent à ces comptes les créances liées à la vente de biens et de services rattachés à l'exploitation de l'office.

Ils doivent être débités durant l'exercice de la totalité des créances nées ; celles-ci sont ventilées en fonction de la qualité des débiteurs.

Ils permettent en fin d'exercice de prendre en compte les produits non encore facturés, de chiffrer les créances douteuses, de connaître les locataires et acquéreurs créditeurs.

Compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL*Compte 4111 Locataires**41111 Locataires - Exercice courant*

Ce compte est débité par le crédit :

- des comptes 703 « Récupérations de charges locatives » et 704 « Loyers » du montant des titres de recettes relatifs au quittancement du mois courant ;
- du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des régularisations de charges locatives rattachées ;
- du compte 772 « Produits sur exercices antérieurs » pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées.

Le compte 41111 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements reçus de locataires ou de tiers payants enregistrés du 1.1.N au 31.12.N, N étant l'exercice au cours duquel les titres sont émis ;
- du compte 703 « Récupérations des charges locatives » ou du compte 704 « Loyers » pour le montant des titres émis au cours de l'exercice N, annulés au cours de ce même exercice et non réglés par le locataire ;
- du compte 41911 « Locataires » pour le montant des avances versées au titre du loyer ou des charges locatives ;

- du compte 4161 « Locataires douteux ou litigieux » du montant des créances considérées comme douteuses ou litigieuses ;
- du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- du compte 4195 « Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- du compte 1651 « Dépôts de garantie des locataires », lors de l'emploi de ces dépôts pour couvrir des sommes non réglées ;
- du compte 672 « Charges sur exercices antérieurs » pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées.

En fin d'exercice, il convient de faire apparaître dans l'annexe les loyers à terme échu de décembre (état de développement des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés).

41112 Locataires - Exercice précédent

Le solde débiteur du compte 41111 de l'exercice N qui s'achève est repris en balance d'entrée au débit du compte 41112 « Locataires - Exercice précédent » ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

Les encaissements constatés à compter du 1^{er} janvier N + 1 au titre des opérations du compte 41111 de l'exercice qui s'achève sont enregistrés au crédit du compte 41112 jusqu'au 30 juin N + 1, date retenue pour la production des états des restes à recouvrer.

Compte 4113 Locataires (Location-accession)

41131 Locataires (location-accession) - Exercice courant

Le compte 41131 est débité du montant des titres de recettes relatifs aux produits de la location-accession par le crédit :

- des subdivisions intéressées des comptes 703 « Récupérations des charges locatives » et 7047 « Loyers des logements en location-accession » ;
- du compte 1654 « Redevances (location-accession) » ;
- du compte 418 « Locataires produits non encore facturés ».

Le compte 41131 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements reçus des locataires-accédants enregistrés du 1.1.N au 31.12.N, N étant l'exercice au cours duquel les titres sont émis ;
- du compte 7047 « Loyers des logements en location-accession », ou des subdivisions intéressées du compte 703 « Récupérations des charges locatives » pour le montant des titres émis au cours de ce même exercice et non réglés par le locataire accédant ;
- du compte 4162 « Acquéreurs douteux ou litigieux » ;
- du compte 419152 « Locataires (location – accession) » pour le montant des avances versées au titre des loyers, redevances et charges locatives ;
- du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions pour charges » ;
- du compte 1654 « Redevances (location-accession) » pour le montant des titres annulés non réglés par le locataire-accédant ;
- du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances émises au cours de l'exercice N et admises en non-valeur au cours de ce même exercice.

41132 Locataires (location-accession) - Exercice précédent

Le solde débiteur du compte 41131 de l'exercice qui s'achève est repris en balance d'entrée au débit du compte 41132 « Locataires (location-accession) - Exercice précédent » ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

Les encaissements reçus à compter du 1^{er} janvier N + 1 au titre des opérations du compte 41131 de l'exercice qui s'achève sont enregistrés au crédit du compte 41132 jusqu'au 30 juin N + 1, date retenue pour la production des états des restes à recouvrer.

Compte 4116 Organismes payeurs d'allocation de logement

Ce compte est débité par le crédit du compte 7041 « Loyers des logements non conventionnés » et de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupérations des charges locatives » pour la fraction ou la totalité du loyer ou des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur. Ce compte est crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » jusqu'à concurrence de la notification de l'allocation de logement au bailleur.

Il est à subdiviser en fonction du nombre de caisses versant l'allocation de logement.

Compte 4117 Organismes payeurs d'APL

Ce compte est débité par le crédit de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupérations des charges locatives », du compte 7043 « Loyers des logements conventionnés » pour la fraction ou la totalité du loyer et des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur.

Le compte 4117 est crédité par le débit :

- du compte 41917 « Organismes payeurs d'APL » lorsque le versement de l'APL a fait l'objet d'une avance à l'organisme bailleur ;
- du compte 515 « Compte au Trésor » jusqu'à concurrence de la notification de l'APL au bailleur.

Si cette notification excède le montant du loyer et des charges locatives, la différence est portée au crédit du compte 41911 « Locataires » ou du compte 419152 « Locataires (location - accession) ».

Il est à subdiviser en fonction du nombre de caisses versant l'APL.

Compte 412 Créances sur acquéreurs*Compte 4121 Acquéreurs - Fraction non exigible*

Ce compte est débité du montant de la créance totale sur l'acquéreur par le crédit du compte 701 « Ventes d'immeubles » lors de la signature du contrat de vente.

Il est crédité par le débit du compte 4122 des fractions exigibles aux échéances prévues. Il peut être crédité directement par le débit des comptes 2781 et 2782 du montant des prêts accordés par l'office lors de leur mise en place.

*Compte 4122 Acquéreurs – Fraction appelée**41221 Acquéreurs – Fraction appelée -Exercice courant*

Ce compte est débité par le crédit du compte 4121 « Acquéreurs - Fraction non exigible » dans les conditions précisées ci-dessus.

Le compte 41221 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du règlement par l'acquéreur de la fraction exigible non couverte par le prêt attribué par l'office ;
- du compte 41912 « Acquéreurs » du montant des avances versées par l'acquéreur ;
- de la subdivision intéressée du compte 278 « Prêts pour accession et amélioration » du montant de la fraction exigible couverte par un prêt attribué par l'office.

Le solde débiteur du compte 41221 de l'exercice N est repris en balance d'entrée au débit du compte 41222 « Acquéreurs - Fraction appelée - Exercice précédent » ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

41222 Acquéreurs - Fraction appelée - Exercice précédent

Les encaissements reçus à compter du 1^{er} janvier N + 1 au titre de l'apport personnel sont enregistrés au crédit du compte 41222 jusqu'au 30 juin N + 1, date retenue pour la production des états des restes à recouvrer.

Compte 414 Clients - Autres activités

Ce compte est destiné à enregistrer les créances sur les clients nées au titre d'activités pour lesquelles il n'est pas prévu de compte client particulier.

Compte 415 Créances sur emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL

Compte 4151 Emprunteurs

41511 Emprunteurs - Exercice courant

Ce compte est débité du montant des titres de recettes relatifs aux prêts octroyés par l'office par le crédit :

- du compte 2781 « Prêts principaux » ;
- du compte 2782 « Prêts complémentaires » ;
- du compte 7062 « Rémunérations sur gestion de prêts » (frais de gestion) ;
- du compte 4671 « Créiteurs divers » (assurance) ;
- du compte 762 « Produits des autres immobilisations financières » (intérêts).

Le compte 41511 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements reçus des emprunteurs enregistrés entre le 1.1.N et le 31.12. N, N étant l'exercice au cours duquel les titres sont émis ;
- de la subdivision concernée du compte 278 « Prêts pour accession et amélioration » pour le montant des titres émis au cours de l'exercice N, annulés au cours du même exercice et non réglés par l'emprunteur ;
- des comptes 7062 « Rémunération sur gestion de prêts », 7063 « Autres produits des activités d'accession » et 762 « Produits des autres immobilisations financières » pour le montant des titres émis au cours de l'exercice N, annulés au cours de ce même exercice et non réglés ;
- du compte 41915 « Emprunteurs et locataires-acquéreurs » pour le montant des avances versées ;
- du compte 4165 « Emprunteurs et locataires-acquéreurs douteux et litigieux » ;
- du compte 654 « Perte sur créances irrécouvrables » pour le montant des créances émises au cours de l'exercice N et admises en non-valeur au cours de ce même exercice.

41512 Emprunteurs - Exercice précédent

Le solde débiteur du compte 41511 de l'exercice N qui s'achève est repris en balance d'entrée au débit du compte 41512 « Emprunteurs - Exercice précédent », ouvert dans les écritures de l'exercice N + 1.

Les encaissements reçus à compter du 1^{er} janvier N + 1 au titre des opérations du compte 41511 sont enregistrés au crédit du compte 41512 jusqu'au 30 juin N + 1, date retenue pour la production des états des restes à recouvrer.

Compte 4152 Locataires acquéreurs

Il est débité du montant des créances exigibles sur les locataires-acquéreurs à quelque titre que ce soit par le crédit des comptes 278, des comptes de la classe 7 (comptes 703, 7062 et 762) et du compte 4671.

41521 Locataires-acquéreurs - Exercice courant

41522 Locataires-acquéreurs - Exercice précédent

Compte 4157 Organismes payeurs d'APL

Même fonctionnement que le compte 4117.

Compte 416 Locataires et acquéreurs douteux ou litigieux

Ce compte est débité par le crédit des comptes 411 « Locataires », 412 « Acquéreurs » et 415 « Créances sur emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL » dès que le recouvrement des créances apparaît, en totalité ou en partie, incertain (départ du locataire, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dette ancienne, ...).

La créance considérée douteuse est transférée au compte 416 « Locataires et acquéreurs douteux » pour son *montant total* (frais de poursuite et, éventuellement, TVA comprise).

Il est crédité :

- en cas de règlement par le débit d'un compte de trésorerie ;
- lorsqu'il n'y a plus de chances de récupération après utilisation de toutes les voies de recours, par le débit du compte 654 « Pertes sur créances irrécouvrables ».

Les comptables des offices utilisant une application informatique de recouvrement suivant les restes par millésime (notamment OTR) transfèrent les créances douteuses aux comptes 416 le 31 décembre N. Au début de l'exercice N+1, les comptes 416 figurant en balance d'entrée sont soldés par les comptes locataires et acquéreurs millésimés (méthode de la contre-passation).

Compte 4161 Locataires douteux ou litigieux

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4161 est débité par les comptes 4111 « Locataires ».

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte :

- la totalité de la créance des locataires partis ;
- la totalité de la créance des locataires dont le premier impayé est antérieur à un an ;
- la totalité de la créance des locataires faisant l'objet d'une dépréciation totale ou partielle.

Le compte 4161 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » pour les encaissements ;
- du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour le montant des titres relatifs au loyers et charges locatives, émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par le locataire.

41610 Locataires douteux ou litigieux - Locataires partis

41611 Locataires douteux ou litigieux - Locataires présents

Compte 4162 Acquéreurs douteux ou litigieux

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4162 est débité par les comptes 412 « Créances sur acquéreurs » ou 4113 « Locataires (location-accession) ».

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte :

- la totalité de la créance des acquéreurs dont le premier impayé est antérieur à un an ;
- la totalité de la créance des acquéreurs faisant l'objet d'une dépréciation totale ou partielle.

Le compte 4162 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » pour les encaissements ;
- du compte 6548 « Pertes sur créances irrécouvrables - Autres » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur ;
- du compte 1654 « Redevances (location-accession) » pour le montant des titres annulés non réglés par le locataire-accédant ;
- du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour le montant des titres relatifs aux ventes, aux loyers et charges locatives, émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par l'acquéreur.

Compte 4164 Autres clients douteux ou litigieux.

Compte 4165 Emprunteurs et locataires-acquéreurs douteux ou litigieux

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4162 est débité par les comptes 415 « Créances sur emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL ».

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte :

- la totalité de la créance des emprunteurs et locataires-acquéreurs dont le premier impayé est antérieur à un an ;
- la totalité de la créance des emprunteurs et locataires-acquéreurs faisant l'objet d'une provision totale ou partielle.

Le compte 4165 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » pour les encaissements ;
- du compte 6548 « Pertes sur créances irrécouvrables - Autres » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur » ;
- de la subdivision concernée du compte 278 « Prêts pour accession et amélioration » pour le montant des titres annulés et non réglés par l'emprunteur ;
- du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour le montant des titres relatifs aux produits de prêts émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par l'emprunteur.

Compte 417 Différences de conversion ou d'indexation - Redevables

Compte 4171 Différences de conversion - Redevables

Compte 4172 Différences d'indexation - Redevables

Compte 418 Locataires, produits non encore facturés

Lorsque, à la clôture de l'exercice N, le montant des charges récupérables enregistrées dans les écritures de cet exercice est supérieur au montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement et que les régularisations individuelles ne peuvent intervenir avant le 31 décembre, le compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » est débité du montant de cette différence par le crédit du compte 703 « Récupérations des charges locatives ».

Cette écriture permet de neutraliser l'insuffisance de charges récupérées par rapport aux dépenses effectuées ; à noter que les charges récupérables relatives à des logements vacants constituent une charge pour l'organisme. La balance charges récupérées/charges récupérables est en conséquence déficitaire en cas d'absence de locataires.

Au cours de l'exercice suivant, il est crédité par le débit des comptes individuels de locataires lors de la régularisation définitive des charges, après ajustement si nécessaire, ou globalement, par le débit du compte 703 de l'exercice suivant.

Le compte 418 est ainsi crédité par le débit des comptes 41111 « Locataires - Exercice courant » ou 41131 « Locataires (location-accession) - Exercice courant » du montant des régularisations de charges locatives dans la limite du solde débiteur du compte 418, les ajustements éventuels étant enregistrés aux comptes 672 « Charges sur exercices antérieurs » ou 772 « Produits sur exercices antérieurs ».

Si cette régularisation qui doit obligatoirement intervenir au cours de l'exercice N + 1 est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives du mois en cours, le compte 41111 « Locataires - Exercice courant » ou 41131 « Locataires (location-accession) - Exercice courant » sont débités par le crédit :

- du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des charges locatives à répartir entre les locataires ;
- des comptes 672 « Charges sur exercices antérieurs » ou 772 « Produits sur exercices antérieurs » pour le montant des ajustements éventuels ;
- des comptes 703 « Récupérations de charges locatives » et 704 « Loyers » pour le montant des loyers et charges locatives.

Compte 419 Locataires, acquéreurs, emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL créditeurs

Ces comptes figurent au passif du bilan. Ils sont subdivisés de façon à permettre des rapprochements avec les comptes débiteurs de même nature.

Ils sont crédités chaque fois que c'est nécessaire, mais il convient de s'attacher à les solder le plus tôt possible par imputation sur les échéances à venir ou par reversement ; ces comptes doivent être servis au moins une fois l'an lors de la présentation des bilans par virement du total des comptes de locataires et acquéreurs présentant un solde créditeur.

Compte 4191 Locataires, acquéreurs, emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL - Avances

41911 Locataires

Le compte 41911 est crédité d'une part, du montant des avances versées avant l'émission du quittancement par les locataires ou les locataires accédants, et d'autre part, de la part de l'APL excédant le montant du loyer et des charges locatives.

Le compte 41911 est débité par le crédit des comptes 4111 « Locataires » et 4113 « Locataires - Location-accession » lors de l'émission du quittancement.

41912 Acquéreurs

Le compte 41912 est crédité du montant de l'apport personnel versé par l'acquéreur avant l'enregistrement de l'appel de fonds non couvert par un prêt.

Le compte 41912 est débité par le crédit du compte 4122 « Acquéreurs - Fraction appelée » lors de l'appel de fonds.

41915 Emprunteurs et locataires acquéreurs

Le compte 41915 est crédité du montant de l'avance versée par l'emprunteur ou le locataire-acquéreur.

Le compte 41915 est débité par le crédit des comptes 4151 « Emprunteurs » et 4152 « Locataires-acquéreurs » lors des appels d'échéances.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- Compte 419151 Emprunteurs
- Compte 419152 Locataires (location-accession)

41917 Organismes payeurs d'APL

Le compte 41917 est crédité par le débit du compte de trésorerie du montant des avances versées par les organismes payeurs d'APL au titre de la mise en place d'un programme de logements faisant l'objet d'une convention et, lorsque l'organisme payeur n'est pas en mesure d'effectuer le versement de l'APL au titre d'une échéance considérée (arrêté du 20 octobre 1980).

Le compte 41917 est débité par le crédit :

- d'un compte de trésorerie lorsque le montant de l'avance est supérieur au montant global de l'APL réellement dû par l'organisme, pour remboursement de ce dernier ;
- du compte 4117 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les locataires ;
- du compte 4157 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les emprunteurs et locataires-acquéreurs.

Compte 4195 Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges

Lorsque à la clôture de l'exercice N, le montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement est supérieur au montant des charges locatives supportées par l'organisme et que les régularisations individuelles ne peuvent intervenir avant la fin de la période complémentaire, le compte 4195 est crédité du montant de cette différence par le débit du compte 703 « Récupérations des charges locatives » au vu d'un titre de réduction accompagné d'un état certifié donnant le décompte de la somme à comptabiliser. Cette écriture permet de neutraliser l'incidence de l'excédent des acomptes par rapport aux dépenses effectuées.

Au cours de l'exercice suivant, et lorsque la régularisation n'est pas incluse dans le quittancement, le compte 4195 est débité du montant des régularisations de charges locatives dans la limite de la charge constatée par le crédit :

- des comptes 4111 « Locataires », 4113 « Locataires » (location-accession) et 4161 « Locataires douteux ou litigieux » lorsque le solde du compte locataire est débiteur ;
- du compte 466 « Excédents de versement » lorsque le solde du compte locataire est nul.

Les ajustements éventuels sont enregistrés aux comptes 672 « Charges sur exercices antérieurs » ou 772 « Produits sur exercices antérieurs » avant la fin de l'exercice N + 1.

Si cette régularisation est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives d'un mois au cours de l'exercice N + 1, elle vient en déduction de la dette du locataire et est enregistrée au débit du compte 4195 par le crédit du compte :

- 41111 « Locataires - Exercice courant » ;
- 41131 « Locataires (location-accession) - Exercice courant » ;
- 41112 « Locataires - Exercice précédent » ;
- 41132 « Locataires (location-accession) - Exercice précédent » ;
- 4161 « Locataires douteux ou litigieux » ;
- 466 « Excédents de versement ».

COMPTE 42 PERSONNELS ET COMPTES RATTACHÉS**Compte 421 Personnel - Rémunérations dues***Compte 4211 Personnel - Rémunérations dues - Exercice courant*

Ce compte est crédité des rémunérations brutes à payer au personnel par le débit des comptes 641 « Rémunérations du personnel » et 648 « Autres charges de personnel ».

Il est débité par le crédit :

- du compte 427 « Personnel - Oppositions » du montant des oppositions notifiées au comptable à l'encontre des membres du personnel de l'office ;
- du compte 515 « Compte au Trésor » du montant des règlements effectués au personnel.

*Compte 4212 Rémunérations dues - Exercice précédent**Compte 4214 Rémunérations dues - Exercices antérieurs*

L'articulation et le fonctionnement des comptes 4211, 4212, et 4214 sont identiques à ceux des comptes 4011, 4012 et 4014.

Compte 424 Participation des salariés aux résultats**Compte 425 Personnel - Acomptes**

Ce compte enregistre les éventuels acomptes sur salaire versés par l'office au profit des agents contractuels de droit privé.

Ce compte permet également la comptabilisation d'acomptes sur le premier traitement perçu par tout nouvel agent de l'office qui prendrait ses fonctions en cours de mois, après la liquidation des rémunérations, dès lors que l'office n'est pas en mesure d'émettre un mandat de paie individuel ou d'intégrer l'agent entrant dans le système général de paie.

L'acompte rémunère un service fait.

L'office émet un ordre de paiement au compte 425, accompagné d'un certificat de service fait et des pièces justificatives habituellement requises pour les rémunérations.

Le compte 425 est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » du montant des acomptes versés aux membres du personnel de l'office.

Il est ensuite crédité par le débit du compte 4211 « Personnel - Rémunérations dues » pour le montant des dites sommes lors de la réception des mandats de paie correspondants.

Compte 427 Personnel - Oppositions

Ce compte est crédité du montant des sommes faisant l'objet d'oppositions obtenues par des tiers à l'encontre des membres du personnel de l'office par le débit du compte 421.

Il est débité du montant des dites sommes, lors de leur versement aux tiers bénéficiaires de l'opposition, par le crédit du compte de trésorerie.

Compte 428 Personnel - Charges à payer et produits à recevoir

Les subdivisions du compte 428 « Personnel - Charges à payer et produits à recevoir » permettent l'enregistrement à la fin de l'année des charges et produits afférents à l'exercice qui s'achève et qui n'ont pu être comptabilisés.

Compte 4282 Dettes provisionnées pour congés à payer

Compte 4284 Dettes provisionnées pour participation des salariés aux résultats

Compte 4286 Autres charges à payer

Compte 4287 Autres produits à recevoir

Compte 429 Déficits et débits des comptables et régisseurs

Le compte 429 est débité :

s'agissant d'un débet constaté à l'encontre du comptable, au vu de l'arrêté de débet :

- dès lors qu'il est consécutif à une dépense irrégulièrement payée ou une recette non recouvrée : par le crédit du compte 77188 « Autres » ;
- dès lors qu'il est consécutif à l'existence d'un solde anormal figurant à un compte de bilan : par le crédit dudit compte.

s'agissant d'un déficit concernant un régisseur de recettes, dès la constatation du déficit :

- par le crédit du compte 4711 « Versements des régisseurs » ;
- le cas échéant, par le crédit du compte 5412 « Régisseurs de recettes (fonds de caisse) » ;

s'agissant d'un déficit concernant un régisseur d'avances, dès la constatation du déficit :

- par le crédit du compte 5411 « Régisseurs d'avance (avances) ».

Le compte 429 est crédité par le débit :

- du compte au Trésor pour les sommes mises à la charge du comptable ou des régisseurs et réglées par les intéressés ou par les tiers pour le compte de ces derniers, et pour le montant des sommes ayant donné lieu à décharge de responsabilité ou remise gracieuse couvertes par l'État ;
- du compte 67188 « Autres » du montant de la décharge de responsabilité ou de la remise gracieuse obtenue par le régisseur ou par le comptable lorsqu'il n'est pas comptable direct du Trésor.

COMPTE 43 SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

Compte 431 Sécurité sociale

Ce compte est crédité du montant des cotisations de Sécurité sociale par le débit du compte 645 pour la cotisation patronale et par le débit du compte 421 pour la cotisation des salariés.

Il est débité lors des versements.

Compte 4311 Cotisations de Sécurité sociale

Compte 4312 Contribution sociale généralisée

Compte 4313 Contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS)

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales du 2 février 1996.

Compte 4318 Autres versements

Compte 437 Autres organismes sociaux

Même fonctionnement que le compte 431.

Compte 438 Organismes sociaux - Charges à payer et produits à recevoir

Ces comptes fonctionnent selon les mêmes modalités que les comptes 428.

Compte 4386 Charges à payer

Compte 4387 Produits à recevoir

COMPTE 44 ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

D'une manière générale, les opérations à inscrire au compte 44 sont celles qui sont faites avec l'État, les collectivités publiques considérées en tant que puissance publique, à l'exception des achats et des ventes qui s'inscrivent au compte 40 « Fournisseurs et comptes rattachés » et 41 « Locataires, acquéreurs et comptes rattachés ».

Compte 441 État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir*Compte 4412 Subventions à recevoir d'investissement*

En fin d'exercice, lorsque les subventions accordées de façon certaine à l'office (décision, contrat,...) n'ont pas encore été perçues, ce compte est débité du montant :

- des subventions d'investissement à caractère de dotation par le crédit des comptes 102 et 103 ;
- des autres subventions d'investissement par le crédit du compte 131 « Subventions d'équipement ».

Compte 4416 Subventions à recevoir d'exploitation

Comme précédemment, ce compte est débité du montant des subventions d'exploitation par le crédit de la subdivision intéressée du compte 74 « Subvention d'exploitation ».

Compte 4418 Autres subventions à recevoir

Comme précédemment, ce compte est débité du montant des subventions d'équilibre par le crédit du compte 7715 « Subventions d'équilibre ».

Les comptes 4412, 4416, 4418 sont crédités par le débit du compte de trésorerie lors de la réception des subventions susvisées.

Compte 442 État - Impôts et taxes recouvrables sur des tiers

Ce compte est crédité du montant des impôts, taxes locatives et droits perçus auprès des locataires pour le compte de l'État.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie lors de leur règlement.

Compte 443 Opérations particulières avec l'État et les collectivités publiques*Compte 4432 Bonifications sur emprunts*

Ce compte est débité des bonifications sur emprunts par le crédit du compte 6691 « Bonifications d'intérêts reçues ».

Compte 4438 Autres opérations

44381 Autres opérations - Dépenses

44382 Autres opérations - Recettes

Compte 444 Impôts sur les bénéfices**Compte 445 État - Taxes sur le chiffre d'affaires**

L'utilisation de ce compte, qui reçoit d'une part, le montant des taxes collectées pour le compte de l'État, et d'autre part, le montant des taxes à récupérer par l'organisme, ne concerne que certaines activités des offices.

Compte 4452 TVA due intracommunautaire

Ce compte est crédité du montant de la TVA due intracommunautaire lors de l'achat de biens au sein du pays membre de l'Union européenne autre que la France. Il est débité par le crédit du compte 4455 « Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser » (Dans le cas d'achats de biens pour lesquels le droit à déduction est ouvert, la TVA due intracommunautaire est enregistrée à une subdivision du compte 4456).

*Compte 4455 Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser**Compte 4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles*

44562 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations

Ce compte est débité, à réception de la facture ou du mémoire, du montant de la TVA déductible par le crédit du compte fournisseur.

44566 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services

Ce compte est débité, à réception de la facture ou du mémoire, du montant de la TVA déductible par le crédit du compte fournisseur.

44567 Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter

Lors de l'établissement de la déclaration de TVA (CA3-CA4), ce compte est débité par le crédit des comptes 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations » ou 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services » du montant de la TVA à reporter. Ce compte est utilisé lorsque le montant de la TVA déductible est supérieur au montant de la TVA collectée.

Compte 4457 Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'office.

Compte 4458 Taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente

44583 Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé

Ce compte est utilisé quand l'organisme bénéficie d'un crédit de TVA et qu'il en demande le remboursement lorsque les conditions sont remplies. Il est débité par le crédit du compte 44567 lors de la demande de remboursement et est soldé par le crédit du compte de trésorerie lors de l'encaissement du remboursement.

44585 TVA à régulariser – Retenue de garantie

Il convient d'isoler le montant de la TVA relative à la retenue de garantie. La TVA ne devient déductible que lorsque le montant de la retenue de garantie est effectivement décaissé et versé au fournisseur.

Ce compte est débité du montant de la TVA afférente à la retenue de garantie et il est crédité lors du versement de la retenue de garantie au fournisseur par le débit du compte 44583, si l'organisme bénéficie à la fin du trimestre d'un crédit de TVA, ou le débit du compte 44567 « Crédit de TVA à reporter ».

44586 Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues

Ce compte est utilisé lors des opérations de fin d'exercice. Il est débité du montant de la TVA déductible sur les factures non encore parvenues à l'office et ayant fait l'objet d'un mandatement pour un montant toutes taxes comprises lors des opérations de fin d'exercice.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44586 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est crédité par le débit du compte 44566 « TVA déductible sur autres, biens et services ». Les ajustements en moins sont portés au débit du compte 408 « Fournisseurs - Factures non parvenues » qui doit se trouver soldé.

44587 Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir

Ce compte peut être utilisé lorsque l'office d'HLM facture des prestations assujetties à la TVA donc hors de son champ principal d'activité. En fin d'exercice, le compte est crédité du montant évalué de la TVA qui sera à collecter.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44587 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est débité par le crédit du compte 4457 « TVA collectée par l'office ». Les ajustements en moins sont portés au crédit du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » qui doit se trouver soldé.

44588 Autres taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente

45881 Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours

Lorsqu'en fin d'année, un immeuble soumis à la livraison à soi-même n'est pas achevé, l'organisme doit inscrire provisoirement à ce compte le montant de la TVA à 5,5 % relatif aux dépenses hors taxe déjà comptabilisées à un compte d'immobilisations. Ce compte est crédité du montant estimé de TVA par le débit du compte d'immobilisation.

Il est obligatoirement soldé lors de la constatation de la livraison à soi-même par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'office ».

445888 Autres régularisations de taxes sur le chiffre d'affaires

Compte 447 Autres impôts, taxes et versements assimilés

Compte 448 État, charges à payer et produits à recevoir

Ce compte 448 fonctionne selon les mêmes modalités que celles retenues pour les comptes 428 et 438.

Compte 4486 Charges à payer

Compte 4487 Produits à recevoir

COMPTE 46 DÉBITEURS ET CRÉDITEURS DIVERS

Ce compte enregistre toutes les créances et toutes les dettes non comprises dans les comptes précédents de la classe 4.

Compte 461 Opérations pour le compte de tiers

Ces comptes permettent de déterminer la balance de trésorerie des différentes opérations menées pour des tiers en qualité de mandataire. Un budget annexe est ouvert pour chaque opération de mandat en application des articles R. 423-2 et R. 423-47 du CCH.

Lorsque la convention de gestion prévoit le reversement du bénéfice au tiers, les écritures suivantes sont passées :

- dans la comptabilité annexe, le compte 12, après constatation du bénéfice, est soldé :

Débit	12	Résultat		
	Crédit	4....	Compte de tiers concerné	

puis le bénéfice est versé au tiers :

Débit	4....	Compte de tiers concerné		
	Crédit	513	Compte courant	

- dans la comptabilité principale on aura parallèlement, et uniquement pour le versement du bénéfice au tiers (le transfert du bénéfice au compte de tiers n'affectant pas les comptes de trésorerie) :

Débit	461	Opérations pour le compte de tiers		
	Crédit	515	Compte au Trésor	

Compte 4611 Organismes

Compte 4612 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers

Compte 4613 Syndics de copropriété

Compte 4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers

Compte 4618 Autres services à comptabilité distincte

Compte 462 Créances sur cessions d'immobilisations

Le compte 462 est débité, lors de la cession d'immobilisations, du prix de cession des éléments d'actif cédés, par le crédit du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif ». Lors de la cession ou en fin d'exercice, le compte d'immobilisations est crédité par le débit du compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés » pour le montant résiduel (valeur brute diminuée des amortissements).

Il est crédité lors du règlement.

Compte 464 Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement

Compte 465 Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement

Ce compte est débité du prix de cession par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » lorsque la cession engendre un profit, ou par le crédit 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement » lorsque la cession est génératrice d'une perte.

Il est crédité au moment de l'encaissement par le débit du compte de trésorerie (cf. schéma).

Compte 466 Excédents de versement

Ce compte est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du règlement d'un titre de recettes supérieur au montant du titre émis ;
- d'un compte budgétaire lors de l'annulation d'un titre de recettes réglé par le débiteur. Il s'agit du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opération de gestion », lorsque cette annulation concerne un titre de recettes de la section de fonctionnement émis au cours d'un exercice antérieur ;
- du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions sur charges » lorsque le montant des charges locatives se révèle inférieur au montant des acomptes perçus au moment où intervient la régularisation.

Il est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du remboursement de l'excédent de versement ;
- d'un compte de tiers pour le montant de sommes compensées avec d'autres créances de l'office ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour les excédents de faible montant atteints par la prescription acquisitive de trois mois¹ et pour les excédents non remboursés au 31 décembre de l'année qui suit celle de leur constatation.

Compte 4661 Excédents de versement – Locataires

Compte 4666 Excédents de versement – Organismes payeurs d'allocation de logement

Compte 4667 Excédents de versement – Organismes payeurs d'A.P.L.

Compte 4668 Excédents de versement – Divers

¹ Seuil fixé à 8 euros.

Compte 467 Autres comptes débiteurs ou créditeurs*Compte 4671 Créditeurs divers*

Ce compte est crédité des sommes dues par l'office à ses créanciers pour des opérations autres que celles pour lesquelles il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

Les subdivisions du compte 4671, fonctionnent selon les mêmes modalités que celles retenues pour le compte 401, « Fournisseurs ».

46711 Créditeurs divers— Exercice courant

46712 Créditeurs divers - Exercice précédent

46714 Créditeurs divers - Exercices antérieurs

46715 Créditeurs divers - Dépôts de garantie

467151 Créditeurs divers - Dépôts de garantie

467158 Créditeurs divers - Dépôts de garantie (OTR ou équivalent)

Compte 4672 Débiteurs divers

Ce compte est débité du montant des sommes dues à l'office par le débiteurs autres que ceux pour lesquels il est ouvert des compte spécifiques de la classe 4.

Les subdivisions du compte 4672 fonctionnent selon les mêmes modalités que celles prévues pour les comptes 41111 « Locataires - Exercice courant » ; 41112 « Locataires - Exercice précédent » ; 4161 « Locataires douteux ou litigieux ».

46721 Débiteurs divers - Exercice courant

46722 Débiteurs divers - Exercice précédent

46724 Débiteurs divers - Exercices antérieurs

46725 Débiteurs divers - Dépôts de garantie

467251 Débiteurs divers - Dépôts de garantie

467258 Débiteurs divers - Dépôts de garantie (OTR ou équivalent)

Compte 4677 Différences de conversion ou d'indexation - Créditeurs ou débiteurs divers

Ce compte est subdivisé comme suit :

46771 Différences de conversion - Créditeurs divers

46772 Différences de conversion - Débiteurs divers

46773 Différences d'indexation - Créditeurs divers

46774 Différences d'indexation - Débiteurs divers

Compte 4678 Gestion d'immeubles déléguée à un tiers

Ce compte permet le suivi des opérations de gestion d'immeubles déléguée à un tiers dans le cadre d'un mandat de gérance établi conformément aux dispositions des articles R. 442-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Compte 468 Divers - Charges à payer, produits à recevoir*Compte 4686 Charges à payer*

Ce compte est crédité de charges diverses à payer, lorsqu'il n'existe pas de comptes spécifiques pour les enregistrer, par le débit des comptes de charges intéressés (classe 6).

Compte 4687 Produits à recevoir

Ce compte est débité par le crédit des comptes de produits, du montant des produits acquis de façon certaine, mais non concrétisés par une pièce justificative en fin d'exercice.

COMPTE 47 COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE**Compte 471 Recettes à classer ou à régulariser***Compte 4711 Versements des régisseurs*

Ce compte est :

- crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » ;
- débité par le crédit des comptes concernés de la classe 7.

Compte 4712 Virement à réimputer

Ce compte est :

- crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » ;
- débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » lors du règlement (régularisation).

Compte 4713 Recettes perçues avant émission des titres

Ce compte est crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor ». Ces recettes conduisent à l'établissement d'un relevé P503 qui, après visa de l'ordonnateur, est inséré dans la série normale des bordereaux des titres de recettes.

Il est débité par le crédit des comptes concernés de la classe 7.

*47131 Recettes perçues avant émission de titres - Dépôts de garantie**471311 Recettes perçues avant émission de titre - Dépôt de garantie**471318 Recettes perçues avant émission de titre - Dépôt de garantie (OTR ou équivalent)**47138 Recettes perçues avant émission de titres - Divers**Compte 4714 Recettes perçues en excédent à réimputer*

Ce compte, utilisé dans le cadre de l'application Hélios, est crédité du montant des sommes perçues en excédent avant imputation sur d'autres dettes par le comptable ou constatation d'un excédent de versement.

*47141 Recettes perçues en excédent à réimputer**47142 Frais de saisie perçus avant prise en charge**Compte 4716 Versement d'allocation de logement avant validation de fichier**Compte 4717 Versement d'APL avant validation de fichier**Compte 4718 Autres recettes à régulariser*

Compte 472 Dépenses à classer ou à régulariser*Compte 4721 Dépenses réglées sans mandatement préalable*

Ce compte est :

- débité lors des paiements par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » ;
- crédité par le débit du compte budgétaire intéressé lors de l'émission du mandat.

*Compte 4728 Autres dépenses à régulariser***Compte 476 Différences de conversion - Actif***Compte 4761 Diminution des créances*

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

*47611 Diminution de prêts**47612 Diminution d'autres créances**Compte 4762 Augmentation des dettes*

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

*47621 Augmentation d'emprunts et dettes assimilées**47622 Augmentation d'autres dettes**Compte 4768 Différences compensées par couverture de change***Compte 477 Différences de conversion - Passif***Compte 4771 Augmentation des créances*

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

*47711 Augmentation des prêts**47712 Augmentation d'autres créances**Compte 4772 Diminution des dettes*

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

*47721 Diminution d'emprunts et dettes assimilées**47722 Diminution d'autres dettes**Compte 4778 Différences compensées par couverture de change***Compte 478 Autres comptes transitoires***Compte 4781 Différence d'indexation-Actif**Compte 4782 Différence d'indexation-Passif**Compte 4783 Frais de poursuites**Compte 4788 Autres**Compte 4789 Prélèvements automatiques*

COMPTE 48 COMPTES DE RÉGULARISATION

Les comptes de régularisation servent à répartir les charges et les produits dans le temps, de manière à rattacher à un exercice déterminé les seuls charges et produits le concernant effectivement.

Ils permettent d'enregistrer :

- les charges à répartir sur plusieurs exercices ;
- les charges et les produits constatés d'avance.

Compte 481 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les charges à répartir sur plusieurs exercices comprennent les intérêts compensateurs, les frais d'émission des emprunts obligataires et les pénalités de renégociation de la dette.

Conformément au règlement CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 modifiant le plan comptable général, les comptes 4811 « Charges différées », 4812 « Frais d'acquisition des immobilisations » et 4818 « Charges à étaler » sont supprimés.

Les dépenses qui étaient antérieurement enregistrées dans ces comptes désormais supprimés doivent désormais être comptabilisées à l'actif si elles répondent aux conditions de définition et de comptabilisation des actifs. À défaut, elles sont comptabilisées en charges.

En conséquence, à la date du changement comptable, les charges à répartir antérieurement comptabilisées aux comptes 4811, 4812 et 4818 :

- soit répondent aux conditions de comptabilisation des actifs et sont alors inscrites dans les comptes d'actifs correspondants ;
- soit elles sont imputées directement en diminution des capitaux propres, au débit du compte 115 « Impact sur capitaux propres de la réforme comptable 2005 ».

Toutefois, le compte 4811 subsiste pour y imputer, désormais, les charges à répartir correspondant aux pénalités de renégociation de la dette.

Compte 4811 Pénalités de renégociation de la dette

Lorsqu'elles sont capitalisées, les indemnités de renégociation de la dette imputées au compte 6688 « Autres » peuvent être étalées sur la durée résiduelle de l'emprunt.

Le compte 4811 est débité en fin d'exercice du montant de ces indemnités par le crédit du compte 7961 « Pénalités de renégociation de la dette ».

À la fin de chaque exercice, le compte 6862 « Dotations aux amortissements des charges financières à répartir » est débité par le crédit du compte 4811 pour la quote-part des charges incombant à cet exercice (exercice de transfert inclus).

Compte 4813 Charges différées - Intérêts compensateurs

Il s'agit des intérêts compensateurs comptabilisés à ce compte en application de l'article 38 de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994 codifié à l'article L. 351-2-2 du CCH En vertu de cette mesure législative, les organismes peuvent maintenir les intérêts compensateurs à ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements des emprunts concernés.

Compte 4816 Frais d'émission des emprunts

Lors d'émission d'emprunt, les frais de publicité et diverses commissions dus aux organismes bancaires constituent des charges d'exploitation comptabilisées au compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

Ces frais peuvent être :

- soit maintenus en charges d'exploitation pour la totalité dans l'exercice où ils sont exposés ;
- soit répartis sur plusieurs exercices, la durée de répartition ne pouvant excéder la durée de l'emprunt.

Dans ce cas, le compte 4816 est débité en fin d'exercice du montant de ces frais par le crédit du compte 7916 « Frais d'émission des emprunts ».

En fin d'exercice (exercice de transfert inclus), le compte 4816 est crédité par le débit du compte 68126 « Frais d'émission des emprunts » pour la quote-part des charges incombant à cet exercice.

Compte 4817 Grosses réparations

Lorsque la provision pour grosses réparations était insuffisante et qu'il était nécessaire de recourir à l'emprunt pour compléter le financement des travaux réalisés, ces charges pouvaient être réparties sur plusieurs exercices dans la limite du montant et de la durée de l'emprunt, sans qu'il y ait pour autant une relation entre la période sur laquelle cette répartition est effectuée et la durée de l'emprunt.

À compter de la date de mise en application des nouvelles normes comptables, avec la suppression des grosses réparations, le compte 4817 ne peut plus être débité. Ce compte est en voie d'extinction.

En fin d'exercice et jusqu'à l'apurement total du solde, le compte 4817 est crédité par le débit du compte 68127 « Grosses réparations » au vu d'un mandat et d'un titre établis par l'ordonnateur.

Compte 486 Charges constatées d'avance

Compte 4861 Charges constatées d'avance au titre de l'exploitation

Ce compte est débité à la fin de l'exercice N, du montant des charges d'exploitation qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le crédit des comptes de la classe 6 qui ont supporté la charge.

Il est crédité au cours de l'exercice N+1 par le débit des comptes de charges appropriés ou globalement en début d'exercice par contre-passation d'écritures.

Compte 4862 Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés

Ce compte est destiné à effectuer le transfert des charges de commercialisation de logements vendus non livrés de l'exercice dans l'exercice au cours duquel intervient l'achèvement.

Le compte 4862 est ainsi débité, à la fin de l'exercice, du montant des commissions sur ventes de logements non livrés, versées à des intermédiaires par le crédit du compte 622 « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires » au vu d'un mandat d'annulation.

À la fin de l'exercice au cours duquel ont été achevés les travaux, le compte 4862 est crédité du montant des frais de commercialisation des logements vendus.

Compte 487 Produits constatés d'avance

Compte 4871 Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation

Ce compte est crédité à la fin de l'exercice N du montant des produits d'exploitation, autres que ceux afférents aux charges locatives qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le débit des comptes de la classe 7 auxquels les produits ont été comptabilisés.

Le compte 4871 est débité au cours de l'exercice N+1 par le crédit du compte de produits approprié ou globalement en début d'exercice.

Compte 4872 Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours

Ce compte est destiné à effectuer le transfert du produit des ventes des logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles ».

Le compte 4872 est ainsi crédité, à la fin de l'exercice, du montant des ventes de logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles » au vu d'un titre de réduction.

À la fin de l'exercice au cours duquel les logements ont été livrés, le compte 4872 est débité du montant de ces ventes.

Compte 4873 Rémunération des frais de gestion PAP

Ce compte permet d'étaler la rémunération de la gestion des prêts PAP sur leur durée. En effet, ces prêts courent sur 15, 18 ou 20 ans alors qu'une rémunération n'est allouée que pendant 10 ans.

Le compte 7062 est débité à la clôture des premiers exercices d'une somme calculée en fonction de la durée de l'emprunt. Ensuite le compte 4873 est débité au cours des 5, 8 ou 10 exercices suivants par le crédit du compte 7062.

Compte 4878 Autres produits constatés d'avance

COMPTE 49 DÉPRÉCIATION DES COMPTES DE TIERS

Les conditions générales auxquelles est subordonnée la constitution de dépréciations sont exposées dans le développement consacré aux dotations, aux amortissements et aux provisions : compte 68174 « Dotations pour dépréciations des actifs circulants - Créances »..

Les dépréciations des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés, ne doivent pas être confondues avec les montants portés aux comptes de locataires et acquéreurs douteux ou litigieux.

En effet, le montant de la dépréciation est fixé par les articles R. 423-23 et R. 423-44 du Code de la Construction et de l'habitation et ne concerne qu'une partie des créances douteuses portées au compte 416.

Par ailleurs, la dépréciation de comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés concerne la créance et accessoires susceptibles de devenir à la charge définitive de l'office (sont donc exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public et la TVA).

Les subdivisions de ce compte sont créditées, en fin d'exercice, par le débit :

- du compte 6817 « Dotations pour dépréciations des actifs circulants » ;
- ou du compte 6876 « Dotations aux dépréciations exceptionnelles ».

Lorsque la dépréciation est devenue, en tout ou partie, sans objet, par exemple lorsque la créance pour laquelle a été constituée une dépréciation se révèle irrécouvrable et est admise en non-valeur, ces comptes sont débités par le crédit :

- du compte 7817 « Reprises sur dépréciations des actifs circulants » ;
- ou du compte 7876 « Reprises sur dépréciations exceptionnelles ».

Compte 491 Dépréciation des comptes de locataires, acquéreurs et comptes rattachés

Compte 4911 Locataires

49111 Locataires

49113 Locataires (location-accession)

Compte 4912 Acquéreurs

49121 Fraction exigible

49122 Fraction appelée

Compte 4914 Clients – Autres activités

Compte 4915 Emprunteurs et locataires-acquéreurs

49151 Emprunteurs

49152 Acquéreurs

49157 Organismes payeurs d'APL

Compte 4918 Autres

Compte 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers.

Compte 4961 Opérations pour le compte de tiers

49611 Organismes

49612 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers

49613 Syndics de copropriété

49615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers

49618 Autres services à comptabilité distincte

Compte 4962 Créances sur cessions d'immobilisations

Compte 4965 Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement

Compte 4967 Autres comptes débiteurs

49671 Créiteurs divers

49672 Débiteurs divers

Compte 4968 Dépréciation des comptes de produits à recevoir

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

COMPTE 50 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement, selon la définition du plan comptable général, sont constituées par des « titres acquis en vue de réaliser un gain à brève échéance » par opposition aux titres immobilisés décrits au compte 27.

En application de l'article R. 423-15 et R. 423-61 du Code de la construction et de l'habitation, les offices peuvent effectuer des achats de bons du Trésor ou valeurs assimilées et de rentes sur l'État ou de valeurs émises ou garanties par l'État.

En conséquence, ce compte est débité des valeurs correspondant à un placement de trésorerie à court ou moyen terme se caractérisant par la possibilité d'une mobilisation rapide en cas de besoin. Par opposition, la souscription de titres constituant un placement à long terme, à l'aide d'excédents de trésorerie importants et durables destinés à assurer un appoint permanent de produits financiers, est comptabilisée aux comptes 271 et 272.

Ce compte comprend les subdivisions suivantes :

Compte 506 Obligations

Ce compte est débité du prix de souscription ou d'acquisition des titres conférant un droit de créance.

Lors de la revente, il est crédité de leur *valeur brute* par :

- le débit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » lorsque la cession est génératrice d'un profit (prix de cession supérieur au prix d'acquisition) ;
- le débit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement » lorsque la cession entraîne une perte.

Compte 507 Bons du Trésor

Le compte 507 est débité du prix de souscription ou d'acquisition des bons par le crédit du compte de trésorerie pour le montant des capitaux versés. En cas d'intérêts précomptés, ce compte sera également débité par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement » du montant de ces intérêts. Si une fraction de ces intérêts concerne des exercices ultérieurs, le compte 4871 « Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation » sera crédité à due concurrence.

Compte 508 Autres valeurs mobilières et créances assimilées

Compte 5081 Autres valeurs mobilières et créances assimilées

Le compte 5081 enregistre les titres ainsi que les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières, autorisés par la réglementation, non imputables à une subdivision du compte 26 ou du compte 27.

Compte 5088 Intérêts courus sur valeurs mobilières de placement

Ce compte enregistre en débit les intérêts courus sur les valeurs mobilières de placement en portefeuille en fin d'année en contrepartie d'un titre au compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Il est crédité au cours de l'exercice suivant par un titre d'annulation au compte 764 selon la procédure de contre-passation.

Les intérêts courus sont déterminés à partir des rendements constatés sur l'exercice pour les valeurs en portefeuille compte tenu de la durée de détention.

COMPTE 51 BANQUES, ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILÉS

Compte 511 Valeurs à l'encaissement

Compte 5111 Coupons échus à l'encaissement

Compte 5112 Chèques à encaisser

Compte 5113 Effets remis à l'encaissement

Compte 5114 Effets remis à l'escompte

Compte 5115 Cartes bancaires à l'encaissement

Compte 5116 TIP à l'encaissement

Compte 5117 Valeurs impayées

Le compte 5117 est destiné à suivre la régularisation des chèques, cartes bancaires, TIP et autres valeurs impayées qui doit intervenir dans les meilleurs délais.

Ils sont débités par le crédit du compte de trésorerie du montant des incidents de paiement.

Ils sont crédités par le débit du compte de trésorerie lors de la régularisation ou du compte de tiers concerné en l'absence de régularisation.

Ce compte est subdivisé comme suit :

51172 Chèques impayés

S'il n'y a pas de régularisation, l'apurement du compte 51172 est effectué dans les conditions suivantes : le règlement d'un chèque n'entraînant pas novation, le non-paiement d'un chèque pour défaut de provision laisse subsister la créance d'origine.

Cependant, lorsque le chèque a été présenté à l'encaissement en dehors des délais légaux¹ et que la provision est devenue insuffisante du fait du tiré, la partie versante est libérée et seule la responsabilité du comptable peut être mise en cause.

Dans ce cas le compte 5117 est crédité par le débit du compte 429 « Déficit et débits des comptables et régisseurs ».

Le compte 429 est ensuite apuré dans les conditions indiquées supra.

Dans les autres cas, le redevable se trouve placé vis-à-vis de l'office dans la même situation que celle qu'il avait lors du versement du chèque ; l'opération est purement et simplement annulée en débitant le compte crédité à tort par le crédit du compte 51172.

51175 Cartes bancaires impayées

51176 TIP impayés

51178 Autres valeurs impayées

Compte 5118 Autres valeurs à l'encaissement

¹ L'article 24 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant dispositions d'ordre économique et financier a modifié la durée de validité du chèque qui est désormais de 1 an à compter de la date d'expiration du délai de présentation.

Compte 512 Banque de France

Les fonds libres des OPHLM et des OPAC à comptabilité publique peuvent être déposés auprès de la Banque de France, conformément aux dispositions du 1^{er} alinéa de l'article L. 421-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Compte 513 Compte courant

Le compte 513 ouvert dans la comptabilité des établissements ou des services à comptabilité distincte n'ayant pas de compte de disponibilités propre, fonctionne à l'inverse du compte 461 ouvert dans la comptabilité principale de l'organisme.

Compte 514 Chèques postaux

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les OPHLM et les OPAC à comptabilité publique ne peuvent plus détenir de compte courant postal. Seuls les régisseurs de recettes de ces établissements peuvent y être autorisés par le ministre chargé du budget (2^{ème} alinéa de l'article L. 421-10 du Code de la construction et de l'habitation).

Compte 515 Compte au Trésor

L'article 26-3° de la Loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances dispose que « *sauf disposition expresse d'une loi de finances, les collectivités territoriales et leurs établissements publics sont tenus de déposer toutes leurs disponibilités auprès de l'État* ».

Ainsi, les fonds disponibles qui excèdent les besoins immédiats du service doivent être obligatoirement déposés au Trésor.

Ces dépôts sont enregistrés au compte 515 intitulé « Compte au Trésor ».

Tout encaissement donne lieu à un débit et tout décaissement à un crédit au compte 515.

Compte 516 Comptes à terme

Ce compte enregistre les sommes placées sur des comptes à terme, autorisés par le 3^{ème} alinéa de l'article L. 421-10 du Code de la construction et de l'habitation. Il peut être subdivisé par compte à terme ou par établissement prêteur (Trésor public, CDC ou Banque de France). Les intérêts perçus sur le compte à terme sont enregistrés au compte 7631.

Compte 517 Autres organismes financiers

Compte 5171 Caisse d'Épargne

Le compte 5171 « Caisses d'Épargne » enregistre les dépôts des offices sur le livret A (3^{ème} alinéa de l'article L.421-10 du code de la construction et de l'habitation). Il est débité du montant des dépôts sur le livret A par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » et du montant des intérêts par le crédit du compte 763 « Produits versés par les établissements financiers ».

Il est crédité des retraits par le débit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Compte 5172 Caisse des Dépôts et Consignations

Les fonds appartenant aux OPHLM et aux OPAC peuvent être déposés à la Caisse des dépôts et consignations (1^{er} alinéa de l'article L. 421-10 du Code de la construction et de l'habitation).

Compte 5178 Organismes financiers divers

Depuis le 1^{er} janvier 2004, date d'entrée en vigueur des dispositions de l'article L. 421-10 du CCH, les OPHLM et les OPAC à comptabilité publique ne peuvent plus détenir de compte ailleurs qu'auprès du Trésor, de la CDC ou de la Banque de France.

Compte 518 Intérêts courus

Ce compte doit être subdivisé pour enregistrer distinctement les intérêts courus à recevoir et les intérêts courus à payer.

Compte 519 Crédits de trésorerie

L'ouverture d'une ligne de crédit qui ne peut s'analyser comme un recours à l'emprunt, a pour seul objectif de faire face à un besoin ponctuel et éventuel de disponibilités.

Cette facilité de crédit peut n'être utilisée que pour quelques jours d'un même mois et faire face à un décalage entre un encaissement et un décaissement. Elle ne peut s'envisager que dans le cadre d'une politique de gestion de trésorerie prévisionnelle et d'une bonne maîtrise de l'analyse financière pour éviter d'entraîner des surcoûts élevés en frais financiers. Il ne peut donc en aucun cas s'agir d'un outil destiné à surmonter des difficultés structurelles de trésorerie.

Lors de l'encaissement des fonds et au vu de la délibération, le comptable crédite le compte 519 « Crédits de trésorerie » par le débit du compte 515 « Compte au Trésor ».

En fin d'exercice, les intérêts courus non échus sont portés au débit du compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et au crédit du compte 519 « Crédits de trésorerie ».

Le compte 519 est débité lors du remboursement de ces fonds par le crédit du compte 515, les charges étant ventilées entre le compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et le compte 627 « Services bancaires et assimilés » pour la commission de réservation.

Ce compte se subdivise comme suit :

Compte 5193 Lignes de crédit de trésorerie

Compte 5198 Autres crédits de trésorerie

COMPTE 53 CAISSE

Le compte 53 « Caisse » doit toujours présenter un solde débiteur ou nul.

Ce compte n'est ouvert que dans les écritures des comptables spéciaux.

Toutes les opérations doivent être justifiées et enregistrées dans le détail et dans l'ordre chronologique.

COMPTE 54 RÉGIES D'AVANCES ET ACCRÉDITIFS**Compte 541 Disponibilités chez les régisseurs**

Compte 5411 Régisseurs d'avances (avances)

Le compte 5411 « Régies d'avances (avances) » est débité du montant des avances consenties, par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Il est crédité par le débit :

- des comptes budgétaires intéressés, du montant des pièces de dépenses remises par le régisseur et faisant l'objet de l'émission d'un mandat de dépense ;
- du compte 515 « Compte au Trésor », du montant des avances inemployées reversées par les régisseurs.

Compte 5412 Régisseurs de recettes (fonds de caisse)

Le compte 5412 « Régisseurs de recettes (fonds de caisse) » est débité du montant de l'avance pour fonds de caisse par le crédit du compte au Trésor. Il est crédité lors du reversement de cette avance par le débit du compte au Trésor.

Compte 542 Disponibilités chez d'autres tiers

Dans le cadre d'une convention de gérance, le compte 542 est débité, au vu d'un ordre de paiement, du montant des avances faites à l'organisme HLM mandataire, par le crédit du compte au Trésor.

Le compte 542 est régularisé lors de la reddition des comptes.

COMPTE 58 VIREMENTS INTERNES

Les comptes 58 « Virements internes » sont utilisés pour permettre la comptabilisation de certaines opérations dans le cas d'emploi du système centralisateur, notamment pour le virement d'un compte de trésorerie à un autre compte de trésorerie.

Ces comptes doivent toujours être soldés à la clôture de l'exercice.

Compte 580 Virements internes - Virements informatiques**Compte 584 Virements internes - Encaissements par lecteur optique**

Ce compte est mouvementé en fin de journée du montant des chèques encaissés par lecteur optique. Il est soldé par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » dès que celui-ci est mouvementé lors de l'intégration automatique des encaissements ainsi enregistrés.

COMPTE 59 Dépréciation des comptes financiers**Compte 590 Dépréciation des valeurs mobilières de placement**

Le compte 590 « Dépréciation des valeurs mobilières de placement » est crédité du montant des dépréciations financières des valeurs mobilières de placement, autres que les bons du Trésor, par le débit du compte 6866 « Dotations pour dépréciations des éléments financiers ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 7866 « Reprises sur dépréciations des éléments financiers », lorsque la provision s'avère en tout ou partie sans objet. Tel est le cas notamment lorsque les valeurs mobilières de placement qui se sont dépréciées font l'objet d'une cession.

CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES

La classe 6 groupe les comptes destinés à enregistrer, dans l'exercice les charges par nature y compris celles concernant les exercices antérieurs qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 60 à 65) ;
- à la gestion financière (compte 66) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 67).

Figure également dans les comptes de charges, le compte 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions » qui comporte des subdivisions distinguant les charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles.

Les comptes 60 à 68 ne doivent pas, en principe, enregistrer les montants affectés à des investissements qui sont à inscrire directement dans les comptes d'immobilisations.

Les comptes de la classe 6 sont débités du montant des charges de l'exercice consécutives à l'acquisition ou à la production des stocks, de celles relatives à l'exploitation du patrimoine ou à d'autres activités, prestations de services et services annexes. Ils enregistrent également les charges des exercices antérieurs, qui sont rattachés aux comptes par nature, et les charges exceptionnelles constatées durant l'exercice.

Il convient de porter en classe 6, au cours de l'exercice, la totalité des charges y afférent grâce à l'utilisation des comptes rattachés et des comptes de régularisation.

Les crédits aux comptes de la classe 6, ne peuvent résulter que de la réduction des charges, mais, en aucun cas de produits compensant une charge déterminée.

Ainsi, toutes les charges d'exploitation engagées et pour lesquelles le service a été rendu au titre de l'exercice qui se termine doivent être enregistrées. Lorsque les factures correspondantes ne sont pas parvenues à la fin de l'exercice, il convient d'utiliser le compte 408 « Fournisseurs, factures non parvenues » (voir le commentaire de ce compte).

S'agissant des charges locatives, leur ventilation entre charges récupérables et non récupérables doit être faite au moment de l'enregistrement dans les comptes concernés (toutes corrections demeurent possibles par virement d'un sous-compte à l'autre).

Dans l'hypothèse où les services de l'office ne seraient pas en mesure de déterminer le caractère récupérable ou non des charges au moment du mandatement, les comptes de charges concernés feront l'objet d'une régularisation avant la fin de l'exercice.

Pour la présentation du compte de résultat, la totalité des charges récupérables, y compris celles afférentes aux logements vacants, est inscrite dans la colonne « Charges récupérables »

COMPTE 60 ACHATS (sauf 603)

Le prix d'achat correspond au prix facturé. Les achats sont comptabilisés déduction faite des rabais, remises et ristournes déduits du montant des factures.

En revanche, les escomptes de règlement sont comptabilisés au crédit du compte 765.

Compte 601 Achats de terrains

Ce compte est débité uniquement du prix d'acquisition et des frais d'acquisition des terrains achetés pour être mis en stock. Ces terrains sont destinés soit à être aménagés, soit à être utilisés (immédiatement ou ultérieurement) pour supporter des opérations d'accession.

Il n'est pas servi lorsque le terrain est destiné à une opération locative réalisée immédiatement ou programmée ultérieurement (réserves foncières).

L'enregistrement en stock du terrain acquis est constaté par le débit du compte 31 ou 33 et par le crédit du compte 4021.

Le compte 601 est débité parallèlement par le crédit du compte 6031 soit à chaque opération, soit globalement en fin d'exercice.

Compte 602 Approvisionnements

Ce compte est débité du montant de tous les achats effectués pendant l'exercice concernant des matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks.

Les achats sont enregistrés pour leur montant TTC ou, s'il y a lieu, pour leur montant net de la TVA récupérable.

Lorsque, en fin d'exercice, la facture n'est pas parvenue, on débite néanmoins le compte par le crédit du compte 408 « Fournisseurs-factures non parvenues ».

Compte 6022 Matières et fournitures consommables

Le compte 6022 est à subdiviser de la façon suivante :

60221 Combustibles

602211 Combustibles, part non récupérable

602212 Combustibles, part récupérable

60222 Produits d'entretien

602221 Produits d'entretien, part non récupérable

602222 Produits d'entretien, part récupérable

60223 Fournitures d'atelier et de magasin

602231 Fournitures d'atelier et de magasin, part non récupérable

602232 Fournitures d'atelier et de magasin, part récupérable

60225 Fournitures de bureau

602251 Fournitures de bureau, part non récupérable

602252 Fournitures de bureau, part récupérable

Compte 603 Variation des stocks

Ces comptes enregistrent toutes les augmentations et toutes les diminutions relatives aux stocks de terrains, d'approvisionnements et d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.

Les soldes concrétisent la différence existant entre la valeur des stocks à la clôture de l'exercice (stock final ou de sortie) et la valeur desdits stocks à la clôture de l'exercice précédent (stock initial ou d'entrée).

Compte 6031 Variation des stocks de terrains

Le compte est :

- crédité de la valeur des terrains acquis par le débit du compte 601 « Achat de terrains », lors de l'acquisition ou globalement en fin d'exercice ;
- débité, soit de la valeur des terrains en stock en cas de vente, soit de la valeur des terrains en stock affectés à une opération, par le crédit du compte 31 « Terrains à aménager ».

Compte 6032 Variation des stocks des approvisionnements

Voir le commentaire du compte 322.

Compte 6037 Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

Compte 604 Achats d'études et prestations de services

Le compte 604 est débité du montant des facturations reçues durant l'exercice dans le cadre du cycle de production de stocks immobiliers et comptabilisés, par ailleurs, directement aux comptes 31 et 33.

Les écritures sont passées à chaque opération ou globalement en fin d'exercice, en débitant le compte 604 par le crédit du compte 7133.

Le compte 604 est à ventiler de la manière suivante :

Compte 6041 Travaux

Compte 6042 Honoraires

Compte 606 Achats non stockés de matières et fournitures

Ce compte est utilisé pour tous les produits non stockables ou non stockés parce que d'importance limitée.

Compte 6061 Fournitures non stockables

À ce compte sont enregistrées des fournitures facturées à l'office, qui sont en général récupérables.

Une ventilation appropriée est indispensable pour permettre leur récupération et sa justification.

60611 Électricité

La fourniture d'électricité dont celle afférente au chauffage et aux ascenseurs est comptabilisée à ce poste.

606111 Électricité, part non récupérable

606112 Électricité, part récupérable

60612 Eau

606121 Eau, part non récupérable

606122 Eau, part récupérable

60613 Gaz

606131 Gaz, part non récupérable

606132 Gaz, part récupérable

60614 Chaleur

606141 Chaleur, part non récupérable

606142 Chaleur, part récupérable

60615 Carburants et lubrifiants

606151 Carburants et lubrifiants, part non récupérable

606152 Carburants et lubrifiants, part récupérable

60616 Combustibles

606161 Combustibles, part non récupérable

606162 Combustibles, part récupérable

Compte 6063 Fournitures d'entretien et de petit équipement

Ce compte enregistre tout ce qui ne constitue ni une immobilisation, ni un stock (cf. commentaire du compte 215).

60631 Fournitures d'entretien et de petit équipement, part non récupérable

60632 Fournitures d'entretien et de petit équipement, part récupérable

*Compte 6064 Fournitures administratives**Compte 6068 Autres matières et fournitures*

60681 Autres matières et fournitures, part non récupérable

60682 Autres matières et fournitures, part récupérable

*Compte 607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication**Compte 608 Frais annexes de construction*

Le compte 608 est utilisé pour enregistrer les frais annexes entraînés par la production des stocks immobiliers et comptabilisés directement au compte 3314.

Il fonctionne dans les mêmes conditions que le compte 604.

Compte 609 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats

Ce compte créditeur retrace les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes concernés.

Il convient de subdiviser ce compte afin de suivre distinctement les montants ainsi obtenus en fonction de la nature de la dépense initiale.

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

Compte 6091 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Terrains

Compte 6092 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Approvisionnements

Compte 6094 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats d'études et de prestations de services

Compte 6096 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats non stockés de matière et fournitures

Compte 6098 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Frais

COMPTE 61/62 AUTRES CHARGES EXTERNES

Ces comptes enregistrent les charges externes directement consommées par l'office, autres que les achats et les dépenses de production de stocks. Ces charges comprennent notamment la sous-traitance générale et les services extérieurs.

COMPTE 61 SERVICES EXTERIEURS**Compte 611 Sous-traitance générale**

Sont inscrites à ce compte les charges d'exploitation relatives aux immeubles de rapport et indispensables dans le cadre d'une location.

Ces charges locatives, payées à des entreprises ou prestataires de services externes à l'office, étaient antérieurement comptabilisées aux subdivisions du compte 628 sous l'ancien libellé « Autres charges relatives à l'exploitation ». Elles sont désormais reclassées aux subdivisions du compte 611 par analogie avec le plan comptable général.

Compte 6111 Hygiène et sécurité

Le compte 6281 est débité de toutes les charges relatives à l'enlèvement des ordures, au ramonage, aux vidanges, à la dératisation, à la surveillance de nuit, à la vérification des extincteurs.

61111 Hygiène et sécurité, part non récupérable

61112 Hygiène et sécurité, part récupérable

Compte 6112 Espaces verts

Sont imputés à ce compte tous les travaux confiés à des entreprises, y compris l'entretien d'espaces libres divers.

61121 Espaces verts, part non récupérable

61122 Espaces verts, part récupérable

Compte 6113 Chauffage

Figurent au compte 6283 toutes les charges d'exploitation (P1 et P2) en cas de chauffage confié à une entreprise.

61131 Chauffage, part non récupérable

61132 Chauffage, part récupérable

Compte 6114 Nettoyage

Les charges afférentes aux travaux de nettoyage relatifs aux parties communes et confiés à des entreprises sont suivies dans ce compte.

61141 Nettoyage, part non récupérable

61142 Nettoyage, part récupérable

Compte 6115 Frais de gestion d'immeubles

61151 Frais de gestion d'immeubles, part non récupérable

61152 Frais de gestion d'immeubles, part récupérable

Compte 6116 Ascenseurs

61161 Ascenseurs, part non récupérable

61162 Ascenseurs, part récupérable

*Compte 6118 Divers**61181 Divers, part non récupérable**61182 Divers, part récupérable***Compte 612 Redevances de crédit bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation***Compte 6122 Crédit-bail mobilier**61221 Crédit-bail, part non récupérable**61222 Crédit-bail mobilier, part récupérable**Compte 6125 Crédit-bail immobilier*

Il s'agit de la location de biens en exécution de contrats de crédit-bail lorsque de tels contrats sont juridiquement possibles pour de tels établissements publics locaux.

Le crédit-bail, moyen de financement des immobilisations, donne à l'utilisateur du bien :

- d'une part, un droit de jouissance ;
- d'autre part, la possibilité d'acquérir le bien concerné soit en fin de contrat, soit au terme de périodes fixées à l'avance, moyennant le paiement du prix convenu.

Les sommes dues par l'utilisateur au titre de la période de jouissance constituent des charges d'exploitation.

Les « redevances » ou « loyers » doivent être enregistrés au débit du compte 612.

Il n'y a pas lieu de distinguer (selon le plan comptable général) au sein de la redevance, la part « amortissement » et la part « frais financiers ». L'annexe prévue par le plan comptable général donne une information détaillée sur :

- le coût d'entrée des immobilisations objet du contrat ;
- les dotations aux amortissements de l'exercice et cumulées incluses dans le montant de la redevance ;
- la ventilation des échéances (jusqu'à un an, de un à cinq ans, plus de cinq ans) ;
- le prix d'achat résiduel.

Le compte est subdivisé comme suit :

*61251 Crédit-bail immobilier, part non récupérable**61252 Crédit-bail immobilier, part récupérable**Compte 6127 Baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation*

Ce compte est débité du montant des seuls loyers (voir les commentaires des comptes 2082, 2083 et 2084).

Compte 613 Locations

Sont inscrits à ce compte, les loyers afférents aux immeubles et au matériel loués pour les besoins propres de l'office (siège, bureaux, ateliers...).

Compte 6132 Locations immobilières

Compte 6135 Locations mobilières

61351 Locations mobilières, part non récupérable

61352 Locations mobilières, part récupérable

Compte 614 Charges locatives et de copropriété

Les charges relatives aux immeubles loués pour les besoins propres de l'office (siège, bureaux, ateliers...) sont suivies à ce compte.

Toutefois, lorsque la gestion d'immeubles locatifs en copropriété est confiée à un syndic, ce compte n'est utilisé que si le montant des charges de copropriété n'a pas un caractère significatif justifiant leur ventilation au compte 611. Dans le cas contraire, les charges de copropriété sont ventilées dans les subdivisions du compte 611, de la manière suivante :

- salaires et charges sociales (pour gardiennage, nettoyage, etc...) au compte 6115 ;
- les autres charges sont imputées aux comptes par nature dont elles relèvent.

De la même façon qu'au compte 611, les charges de copropriété seront ventilées entre les charges récupérables et les charges non récupérables.

Dans tous les cas, les honoraires du syndic sont inscrits au compte 6223 « Honoraires de syndic ».

Ce compte est subdivisé entre :

Compte 6141 Charges locatives et de copropriété, part non récupérable

Compte 6142 Charges locatives et de copropriété, part récupérable.

Compte 615 Entretien et réparations

Cette rubrique concerne les travaux sur des biens immobilisés, qui, sans que la valeur à l'actif de ces derniers ne soit augmentée, ont pour objet de les conserver dans de bonnes conditions d'utilisation ou sont destinés à les remettre en bon état d'utilisation.

Ces charges sont ventilées entre charges non récupérables et charges récupérables.

Compte 6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers

Les travaux d'entretien courant ont une périodicité généralement inférieure ou égale à un an.

Il s'agit de petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance et de la gestion courante du patrimoine.

En principe, leur volume se maintient à un niveau relativement stable.

Une partie de ces charges est récupérable auprès des locataires, notamment les travaux effectués à l'intérieur des logements.

Ce compte est subdivisé ainsi :

61511 Entretien et réparations courants sur biens, immobiliers, part non récupérable

61512 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers, part récupérable

Compte 6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers

En complément du commentaire du compte 1572 auquel il convient de se rapporter, il est rappelé que les dépenses prévues en application de lois, règlements ou pratiques constantes de l'office et faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, dès lors qu'elles ne sont pas comptabilisées comme un composant distinct, doivent faire l'objet d'une provision pour gros entretien à condition d'être prévues dans un programme pluriannuel de travaux identifiés par immeuble ou groupe d'immeubles.

Dans ce cas, le coût de ces charges de gros entretien est provisionné au compte 68157 « Provisions pour gros entretien » et donne lieu à une reprise au compte 78157 « Provision pour gros entretien » au cours de l'exercice où les dépenses sont effectuées.

Pour indication des travaux concernés, il convient de se rapporter au tableau « liste indicative de classement des travaux ».

Il est rappelé que l'avis du Conseil national de la comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004 précise que :

« Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien en application de lois, règlements, ou pratiques de l'organisme, sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation. Tel est le cas généralement des contrats d'entretien. »

Ainsi, les redevances annuelles des contrats d'entretien (cf. du type P3-P3R dans les contrats de chauffage) sont comptabilisées obligatoirement à ce compte 6152. Elles ne peuvent en aucun cas être provisionnées au titre de la PGE.

Ce compte est subdivisé ainsi :

61521 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part non récupérable

61522 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part récupérable.

Compte 6156 Maintenance

Ce compte regroupe tous les travaux ou prestations de maintenance sur les biens mobiliers propres à l'office (matériel informatique, logiciels, matériel électronique...).

61561 Maintenance, part non récupérable

61562 Maintenance, part récupérable

Compte 6158 Autres travaux d'entretien

61581 Autres travaux d'entretien, part non récupérable

61582 Autres travaux d'entretien, part récupérable

Compte 616 Primes d'assurances**Compte 617 Études et recherches**

D'ordre général, ces frais ne peuvent être affectés à une opération, ni inscrits au compte 203 (voir les commentaires du compte) : études de marché, enquêtes sur les locataires, etc.

Compte 618 Divers

Compte 6181 Documentation

Compte 6185 Frais de colloques, séminaires, conférences, congrès

Compte 619 Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs

Ce compte créditeur fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609.

COMPTE 62 AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS

Le compte 62 enregistre les charges externes correspondant principalement à l'intervention de tiers prestataires de services.

Compte 621 Personnel extérieur à l'office

Ce compte enregistre notamment les charges afférentes au personnel intérimaire ou mis à disposition à l'office.

Compte 6211 Personnel extérieur à l'office, part non récupérable

Compte 6212 Personnel extérieur à l'office, part récupérable

Compte 622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires

Compte 6223 Honoraires de syndic

Compte 6224 Honoraires d'architectes

Sont enregistrés à ce compte les honoraires autres que ceux liés à la construction, à l'amélioration ou aux grosses réparations d'immeubles de rapport, et à la production des stocks immobiliers.

Compte 6226 Autres honoraires

Compte 6227 Frais d'actes et de contentieux

Compte 6228 Divers

Ce compte enregistre notamment :

- la contribution au fonctionnement du service comptable versée, à titre de participation, par l'office, lorsque le comptable est un agent direct du Trésor (art. R. 421-30 et R. 421-64 du CCH) ;
- les commissions et courtages sur achats qui ne constituent pas un élément du prix d'acquisition d'un bien ;
- les commissions et courtages sur ventes afférents à des opérations d'accession et versés à des tiers, qui ne doivent jamais être inscrits au compte de stocks de logements (voir commentaires du compte 4862) ;
- les rémunérations de gestion versées à des syndics, à d'autres organismes d'HLM pour la gestion d'opérations immobilières individualisées.

Compte 623 Publicité, publications, relations publiques

Les offices peuvent ventiler ce compte en vue d'un suivi par nature des dépenses de publicité, publications, annonces et insertions.

Compte 624 Transports de biens et transports collectifs du personnel**Compte 625 Déplacements, missions et réceptions**

Compte 6251 Voyages et déplacements des administrateurs

Compte 6256 Missions

Les indemnités journalières pour frais de mission et le remboursement des frais de déplacements dus au personnel doivent être imputés à ce compte.

Ces frais ne doivent pas figurer dans une subdivision du compte 64.

*Compte 6257 Réceptions***Compte 626 Frais postaux et frais de télécommunications****Compte 627 Services bancaires et assimilés**

Sont notamment comptabilisés dans ce compte les frais de garantie CGLLS qui étaient enregistrés avant le 1^{er} janvier 2006 sur l'ancien compte 6188 « Frais de garantie CGLS ».

Compte 628 Divers*Compte 6281 Concours divers (cotisations)*

Toutes des cotisations, y compris la redevance (CGLLS) versée annuellement en application de l'article L. 451-3 du Code de la construction et de l'habitation, sont enregistrées à ce compte.

*Compte 6284 Frais de recrutement de personnel**Compte 6285 Redevances*

Il s'agit des redevances ou remboursements de frais versés à d'autres organismes d'HLM ou aux groupements qui assurent tout ou partie de la gestion de l'office dans le cadre d'une convention de gestion.

Constituant une prestation externe, ces frais sont inscrits en totalité au compte 6285, quelle que soit la nature des frais en question (en particulier les frais pour services informatiques et/ou comptables et les frais de gestion générale).

Compte 629 Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs

Ce compte fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609.

COMPTE 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS**Compte 631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Administration des impôts)***Compte 6311 Taxes sur les salaires*

63111 Taxes sur les salaires, part non récupérable

63112 Taxes sur les salaires, part récupérable

Compte 6313 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue

Ce compte ne doit être ouvert que dans les OPAC.

Ce compte est utilisé pour tous les versements effectués au Trésor public.

63131 Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue, part non récupérable

63132 Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue, part récupérable

Compte 6314 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction

Ce compte ne doit être ouvert que dans les OPAC

63141 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction, part non récupérable

63142 Cotisations pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction, part récupérable

Compte 6318 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)

63181 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts), part non récupérable

63182 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts), part récupérable

Compte 633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)*Compte 6331 Versement de transport*

L'indemnité versée par l'employeur aux syndicats des transports (parisiens ou provinciaux) est enregistrée à ce compte.

63311 Versement de transport, part non récupérable

63312 Versement de transport, part récupérable

Compte 6332 Allocation logement

63321 Allocation de logement, part non récupérable

63322 Allocation de logement, part récupérable

Compte 6333 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue

La quote-part de la participation versée aux organismes formateurs figure à ce compte.

63331 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue, part non récupérable

63332 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue, part récupérable

Compte 6334 Participation des employeurs à l'effort de construction

Ce compte ne doit être ouvert que dans les OPAC

63341 Participation des employeurs à l'effort de construction, part non récupérable

63342 Participation des employeurs à l'effort de construction, part récupérable

Compte 6336 Cotisations aux Centres de Formation et de Gestion de la Fonction Publique Territoriale

Des subdivisions du compte 6336, ouvertes dans la comptabilité de l'ordonnateur, doivent permettre aux offices de distinguer la cotisation versée au Centre national et celle payée aux centres de gestion.

63361 Cotisation au Centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale, part non récupérable

63362 Cotisation au Centre de formation et de gestion de la fonction publique territoriale, part récupérable

Compte 6338 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Autres organismes)

63381 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes), part non récupérable

63382 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes), part récupérable

Compte 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Administration des impôts)

Compte 6351 Impôts directs

63512 Taxes foncières

Ne figurent pas à ce compte les taxes annexes (ordures ménagères, etc...) qui sont enregistrées au compte 63513.

63513 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères) part non récupérable

635131 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères), part non récupérable

635132 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères), part récupérable

63514 Taxes sur les véhicules des sociétés

Les OPAC doivent déclarer les voitures particulières qu'ils possèdent ou dont ils ont la disposition, et s'acquitter d'une taxe annuelle correspondante.

Compte 6352 Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables

Ce compte est utilisé pour enregistrer la TVA à 5,5 % lorsque de grosses réparations sont effectuées par le personnel de l'organisme, notamment dans le cadre de régies.

À l'achèvement des travaux, on constate la TVA à 5,5 % afférente aux charges de personnel en débitant le compte 6352 par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'office ».

Compte 6353 Impôts indirects

Compte 6354 Droits d'enregistrement et de timbre

Figurent notamment à ce compte la taxe « différentielle » sur les véhicules à moteur (vignette auto).

Compte 6358 Autres droits

63581 Contribution sur les logements à usage locatif

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution annuelle sur les logements à usage locatif qui entrent dans le champ d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation. Cette contribution, instituée par la loi de finances pour 1996 n° 95-1346 du 30 décembre 1995, est définie à l'article 302 ZC bis du Code général des impôts.

63588 Autres

Compte 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes)**COMPTE 64 CHARGES DE PERSONNEL**

Ces charges sont constituées :

- par l'ensemble des rémunérations du personnel de l'office ;
- par des charges, au profit des salariés, liées à ces rémunérations.

Compte 641 Rémunérations du personnel*Compte 6411 Salaires et traitements*

Il est rappelé que les indemnités journalières versées par les organismes sociaux, ne constituent pas des produits et doivent, de ce fait, être enregistrées au crédit de ce compte.

64111 Salaires et traitements, part non récupérable

64112 Salaires et traitements, part récupérable

Compte 6412 Congés payés

64121 Congés payés, part non récupérable

64122 Congés payés, part récupérable

Compte 6413 Primes et gratifications

Ce compte enregistre également le montant des heures supplémentaires.

64131 Primes et gratifications, part non récupérable

64132 Primes et gratifications, part récupérable

Compte 6414 Indemnités et avantages divers

Ce compte enregistre les indemnités de résidence et avantages versés au personnel parmi lesquels figurent notamment les sommes attribuées aux salariés des OPAC dans le cas d'accords d'intéressement.

64141 Indemnités et avantages divers, part non récupérable

64142 Indemnités et avantages divers, part récupérable

Compte 6415 Supplément familial

64151 Supplément familial, part non récupérable

64152 Supplément familial, part récupérable

Compte 6418 Autres rémunérations

64181 Autres rémunérations, part non récupérable

64182 Autres rémunérations, part récupérable

Compte 645 Charges de Sécurité sociale et de prévoyance*Compte 6451 Cotisations à l'URSSAF*

Est également comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales n° 96-71 du 2 février 1996.

64511 Cotisations à l'URSSAF, part non récupérable

64512 Cotisations à l'URSSAF, part récupérable

Compte 6452 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales

64521 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales, part non récupérable

64522 Cotisations à la Caisse nationale de retraite, part des agents des collectivités locales, part récupérable

Compte 6453 Cotisations aux Caisses de retraite

64531 Cotisations aux caisses de retraite, part non récupérable

64532 Cotisations aux caisses de retraite, part récupérable

Compte 6454 Cotisations aux ASSEDIC

64541 Cotisations aux ASSEDIC, part non récupérable

64542 Cotisations aux ASSEDIC, part récupérable

Compte 6458 Cotisations aux autres organismes sociaux

64581 Cotisations aux autres organismes sociaux, part non récupérable

64582 Cotisations aux autres organismes sociaux, part récupérable

Compte 647 Autres charges sociales

Les subventions imputées à ce compte doivent être justifiées dans les conditions fixées par le décret n° 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement de la liste des pièces justificatives.

Compte 6471 Instances représentatives

64711 Instances représentatives, part non récupérable

64712 Instances représentatives, part récupérable

Compte 6472 Comité d'entreprise

Figure notamment à ce compte la participation minimale réglementaire que les OPAC doivent verser au comité d'entreprise (cf. décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels des OPAC)

64721 Comité d'entreprise, part non récupérable

64722 Comité d'entreprise, part récupérable

*Compte 6473 Comité d'hygiène et de sécurité**64731 Comité d'hygiène et de sécurité, part non récupérable**64732 Comité d'hygiène et de sécurité, part récupérable**Compte 6474 Comité des œuvres sociales**64741 Comité des œuvres sociales, part non récupérable**64742 Comité des œuvres sociales, part récupérable**Compte 6475 Médecine du travail, pharmacie**64751 Médecine du travail, pharmacie, part non récupérable**64752 Médecine du travail, pharmacie, part récupérable**Compte 6478 Autres*

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les taxes sur les contributions pour le financement des prestations complémentaires de prévoyance (article 8 de l'ordonnance n° 96-51 du 24 janvier 1996 relative aux mesures urgentes tendant au rétablissement de l'équilibre financier de la Sécurité sociale - articles L. 137-1 à L. 137-4 nouveaux du Code de la sécurité sociale, Instruction n° 96-042 M0 du 26 avril 1996). Ce compte est débité par le crédit du compte 4318 « Sécurité sociale - Autres versements ».

*64781 Autres - part non récupérable**64782 Autres - part récupérable***Compte 648 Autres charges de personnel**

Ce compte enregistre les indemnités versées à d'anciens salariés au chômage.

*Compte 6481 Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités**Compte 6485 Autres charges de personnel - Charges sociales***COMPTE 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE****Compte 651 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires****Compte 654 Pertes sur créances irrécouvrables**

Les pertes sur créances irrécouvrables qui présentent un caractère habituel eu égard notamment à la nature de l'activité, au volume des affaires traitées, sont enregistrées au débit de ce compte.

Ce compte est débité du montant des créances de loyers, charges et autres considérées comme irrécouvrables qu'elles aient fait l'objet ou non d'une provision par le crédit des comptes 411, 412, 414, 415, 416 ou 429.

Quand la créance a été provisionnée partiellement ou en totalité, le compte 491 est débité à titre de reprise par le crédit du compte 78174.

Les offices doivent procéder au moins une fois par an, préalablement à l'arrêté du bilan, à un examen des créances douteuses pour déterminer celles qui sont irrécouvrables et qui doivent être inscrites au compte 654.

Postes du bilan	Postes du compte de résultat
Créances locataires et acquéreurs	Exploitation - compte 654 - comptes 68174 et 78174
Autres créances	Exceptionnel - compte 6714 - comptes 6876 et 7876

Il est rappelé que les dispositions susvisées ont uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité des créances jugées irrécouvrables et non pas de dégager la responsabilité du comptable.

Compte 6541 Locataires

65411 Locataires - Exercice courant

Ce compte enregistre les admissions en non-valeurs concernant des titres émis pendant l'exercice courant.

65412 Locataires - Exercice précédent

65414 Locataires - Exercices antérieurs

Compte 655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Compte 658 Charges diverses de gestion courante

Figure notamment à ce compte l'indemnité forfaitaire, allouée par le conseil d'administration aux administrateurs exerçant une activité salariée et destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence, pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation à des réunions au sein de l'office (art. R. 421-14 et R. 421-56 du CCH).

Le compte 658 peut être utilisé également afin de suivre les charges pour lesquelles il n'existe pas de comptes spécifiques.

Compte 6581 Charges diverses de gestion courante, part non récupérable

Compte 6582 Charges diverses de gestion courante, part récupérable

COMPTE 66 CHARGES FINANCIÈRES

Toute charge financière est comptabilisée comme telle, quelque soit son caractère habituel ou exceptionnel, à l'exception de celles imputées directement au coût de production des stocks immobiliers.

Compte 661 Charges d'intérêts

Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes

Ce compte est à subdiviser pour pouvoir répondre aux besoins de la gestion.

Les subdivisions suivantes doivent être ouvertes :

66111 - Réserves foncières

66112 - Opérations locatives

661121 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais - Avances

661122 - Opérations locatives - Financement définitif

6611221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif

6611222 - Opérations locatives démolies ou cédées

661123 - Intérêts compensateurs

661124 - Intérêts de préfinancement consolidables

66113 - Grosses réparations (en voie d'extinction)

66114 - Accession à la propriété (crédits relais et préfinancement)

66115 - Gestion de prêts, accession

66116 - Opérations d'aménagement

66118 - Autres destinations.

Compte 6615 Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs

Ce compte enregistre à son débit les charges financières consécutives aux crédits de trésorerie.

Compte 6618 Intérêts des autres dettes

Compte 666 Pertes de change

Compte 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

Ce compte enregistre les charges nettes résultant des cessions de valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une moins-value.

Compte 668 Autres charges financières

Compte 6681 Mali provenant des clauses d'indexation des emprunts

Compte 6688 Autres

Sont comptabilisées notamment à ce compte les pénalités payées à l'occasion d'un remboursement anticipé d'emprunt.

Compte 669 Réductions de charges financières

Compte 6691 Bonifications d'intérêts reçues

Ce compte est utilisé essentiellement pour comptabiliser les bonifications d'intérêts dans le cas d'emprunts bonifiés par l'État pour des opérations initiées antérieurement au 25 août 1984.

Le compte 6691 est crédité par le débit du compte 4432 « Bonifications sur emprunts ».

COMPTE 67 Charges exceptionnelles

Compte 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

Compte 6711 Intérêts moratoires

Ces intérêts ne constituent pas un élément du coût de production des immobilisations ou des stocks.

Compte 6712 Pénalités et amendes

Figurent notamment à ce compte les pénalités sur les marchés.

Compte 6713 Créances effacées dans le cadre d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers

Ce compte enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposée par les commissions de surendettement et validé par une ordonnance du juge de l'exécution (art. L. 331-7-1 du Code de la consommation). Cependant, seules les créances n'ayant pas fait l'objet d'une admission en non-valeur préalablement à leur effacement sont enregistrées à ce compte. Ce compte est débité en contrepartie du crédit du compte locataire concerné par l'effacement.

Compte 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice

Sont enregistrées à ce compte, les créances autres que celles générées normalement par l'exploitation et débitées au compte 654 (voir le commentaire de ce compte).

Compte 6715 Subventions accordées

Compte 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion

67181 Suppléments de loyer de solidarité imputés sur le prix de vente

Ce compte est débité par le crédit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » du montant des suppléments de loyer versés par le locataire acquéreur, au cours des cinq dernières années précédant son achat et qui sont imputés sur le prix de vente du logement en application de l'article L. 443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation depuis la loi n° 96-162 du 4 mars 1996.

67182 Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs

Il s'agit des frais de montage et de commercialisation internes ou externes rattachés à l'immeuble vendu qui viennent en déduction de la plus value sur cession de l'immeuble.

67188 Autres

Compte 672 Charges sur exercices antérieurs

En cours de période, les offices peuvent utiliser le compte 672 pour enregistrer les charges sur exercices antérieurs à condition de les répartir au moins en fin d'exercice entre les charges d'exploitation et les charges exceptionnelles en fonction de leur nature.

Ce compte ne doit pas être utilisé pour effectuer les régularisations de charges locatives sur les exercices antérieurs, les comptes 418 et 419 devant être utilisés à cet effet.

Il est recommandé d'ouvrir des sous-comptes permettant de retracer au fur et à mesure ces dépenses en fonction, tant de leur nature que de leur caractère récupérable / non récupérable.

Il est obligatoirement soldé en fin d'exercice et n'apparaît jamais au compte de résultat.

Il est rappelé que le montant des charges sur exercices antérieurs doit figurer en rappel au compte de résultat et doit être détaillé dans l'annexe.

Compte 673 Titres annulés (sur exercices antérieurs)

Ce compte enregistre l'annulation des titres de recettes se rapportant à la section de fonctionnement émis au cours de l'exercice précédent ou d'un exercice antérieur. Il est débité soit par le crédit du compte de débiteur où figure le titre en reste à recouvrer, soit par le crédit du compte 466 « Excédents de versement » si le titre d'origine a été recouvré. Les annulations de recettes ont généralement pour objet de rectifier des erreurs matérielles. Elles sont constatées au vu de titres rectificatifs, représentés matériellement par un mandat, établis par l'ordonnateur et comportant les références du titre de recettes initial.

Compte 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut

La cession d'une immobilisation ou sa mise au rebut entraîne :

- d'une part, son retrait du bilan par annulation de sa valeur comptable à la date de l'opération ;
- d'autre part, en cas de cession à un tiers, une créance sur celui-ci du montant du prix de cession.

Il est rappelé que la valeur comptable est égale à la différence entre la valeur brute et les amortissements pratiqués.

Le compte 675 est débité du montant de la valeur comptable des éléments d'actif cédés ainsi obtenue.

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

Compte 6751 Immobilisations incorporelles

Compte 6752 Immobilisations corporelles

Ce compte est subdivisé de la façon suivante :

67521 Valeur nette comptable des composants remplacés

Ce compte enregistre les valeurs nettes comptables des composants remplacés à l'occasion de travaux.

67522 Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées

Ce compte permet de chiffrer les plus-values de cession par comparaison avec le compte 7752.

67523 Valeur nette comptable des immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut

Compte 6756 Immobilisations financières

Compte 6758 Autres éléments d'actif

Compte 678 Autres charges exceptionnelles

Compte 6781 Mali provenant de clauses d'indexation

Compte 6786 Sinistres

Toutes les dépenses effectuées à la suite d'un sinistre, susceptibles ou non d'être remboursées par une assurance, doivent nécessairement être comptabilisées à ce compte, quelle que soit la probabilité de remboursement ultérieur.

Compte 6788 Charges exceptionnelles diverses

67881 Remboursement de l'aide publique

Ce compte enregistre le remboursement de tout ou partie des subventions consécutif à une vente ou à une démolition du patrimoine.

Dans le cas de la vente d'un immeuble, le remboursement de l'aide publique correspondante vient en déduction de la plus value sur cession de l'immeuble.

67888 Autres

Sont comptabilisés notamment dans ce compte les remises gracieuses de dettes ainsi que l'inscription en charges des éléments d'actif immobilisés suite à abandon de projet.

COMPTE 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS

Les méthodes d'amortissement utilisées par l'office sont obligatoirement décrites dans la partie littéraire de l'annexe présentant les méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Les dotations aux provisions pratiquées par l'office sont également détaillées dans la partie littéraire de l'annexe.

Compte 681 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges d'exploitation

Compte 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles

68111 Immobilisations incorporelles

Ce compte est débité par le crédit des comptes d'amortissements des immobilisations incorporelles (comptes 2801, 2803, 2805 et 2808).

681112 Bail emphytéotique

681113 Bail à construction

681114 Bail à réhabilitation

681118 Autres immobilisations incorporelles

Les modalités d'amortissement à retenir figurent dans le tableau ci-après :

Compte	Désignation des immobilisations à amortir	Durée d'amortissement	Compte d'amortissement
201	Frais d'établissement	5 ans maximum	2801
203	Frais de recherche et de développement	Durée d'utilisation	2803
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, droit et valeurs similaires	Durée d'utilisation	2805
208	Autres immobilisations - Bail emphytéotique - Bail à construction - Bail à réhabilitation - Immobilisations diverses	Durée des baux ou durée d'utilisation des immobilisations	2808

68112 Immobilisations corporelles

Les précisions et rappels ci-dessous complètent les commentaires des comptes 21, 28 et 29 correspondants :

Le règlement CRC n° 99-03 relatif au plan comptable général, complété du règlement CRC n° 2002-10 du 12 décembre 2002, a redéfini les notions de dépréciation et d'amortissement d'un actif (cf. commentaire des comptes 28 et 29).

Article 322-1.4 : « La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable » (l'article 322-1 reprend les définitions des différentes valeurs énoncées dans le règlement CRC n° 2002-10).

Article 322-1.3 : « L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation » (voir compte 28).

« Le plan d'amortissement est la traduction de la répartition de la valeur amortissable d'un actif selon le rythme de consommation des avantages économiques attendus en fonction de son utilisation probable ».

« Le mode d'amortissement est la traduction du rythme de consommation des avantages économiques attendus ».

En matière de logement social, l'amortissement est calculé de manière linéaire (avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité).

Les amortissements sont déterminés par le plan d'amortissement propre à chaque type d'actif, tels qu'ils sont arrêtés par le conseil d'administration, en respectant le principe général de droit comptable de prudence.

Dès l'inscription à un compte d'immobilisation d'un bien soumis à amortissement, un plan d'amortissement correspondant à ce bien doit être établi sur les bases décidées par le conseil d'administration.

La date de départ du calcul de l'amortissement est la date de mise en service de l'immeuble.

En conséquence, la première annuité d'amortissement doit être réduite prorata temporis pour tenir compte de la période écoulée entre le début de l'exercice et la date de mise en service de l'immeuble.

Le prorata temporis s'apprécie en jours.

Par ailleurs, tant qu'une immobilisation demeure en service, elle doit être conservée au bilan, même si elle est totalement amortie, jusqu'à l'époque de sa disparition pour cause de cession ou de destruction.

Les subdivisions du compte 68112 sont les suivantes :

681122 Agencements et aménagements de terrains

681123 Constructions

6811231 Bâtiments

68112311 Immeubles de rapport

6811231101 Structure

6811231102 Menuiseries extérieures

6811231103 Chauffage collectif

6811231104 Chauffage individuel

6811231105 Étanchéité

6811231106 Ravalement avec amélioration,

6811231107 Électricité

6811231108 Plomberie sanitaire

6811231109 Ascenseurs

6811231110 Équipements de sécurité

6811231111 Aménagements extérieurs

6811231112 Aménagements intérieurs sur équipements communs

☞ *Cas particulier des immobilisations locatives :*

Les amortissements seront calculés en fonction des durées d'utilisation attribuées par composants selon l'approche retenue par l'organisme (voir compte 21311). Ces durées doivent correspondre à la réalité d'utilisation de chaque composant et traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'utilisation de chaque composant.

Cette traduction ne peut donc, en aucun cas, être directement liée aux modalités de financement.

L'amortissement par composants est obligatoirement pratiqué selon le mode linéaire.

Par ailleurs, une contrainte supplémentaire existe pour les organismes HLM en matière d'amortissement des immobilisations locatives. Les immeubles de rapport construits (ou acquis et améliorés) par ces organismes ont été financés en totalité ou dans de très fortes proportions par des emprunts. Dans ces conditions et en application de l'article R. 423-22 et R. 423-42 du CCH, les amortissements doivent permettre au minimum de compenser le remboursement en capital de la totalité des emprunts ayant financé les opérations.

Conformément à cette règle dite de « l'équilibre des amortissements techniques et financiers », les amortissements globaux cumulés des immobilisations locatives doivent être au moins égaux au montant cumulé des remboursements de la totalité des emprunts contractés pour le financement de ces opérations.

Dans le cas où, globalement, le cumul des amortissements pratiqués d'après les plans initiaux d'amortissements est inférieur au cumul des amortissements financiers, il doit être procédé à la constitution de dotations aux amortissements dérogatoires (compte 145) en complément des dotations prévues initialement et dans la limite des valeurs amortissables.

Lorsque, ultérieurement, par le jeu normal des dotations aux amortissements résultant des plans initiaux d'amortissements, l'équilibre entre les amortissements techniques et les amortissements financiers (capitaux courus non échus inclus) tendra à se rétablir, les amortissements dérogatoires seront ajustés par des reprises au compte de résultat, dans le respect de la règle précitée.

Dans le cas où les financements extérieurs seraient supérieurs à la valeur des éléments amortissables et après complet amortissement de ceux-ci, le compte 10687 « Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables » sera utilisé en tant que de besoin pour assurer le respect de la règle d'équilibre des amortissements techniques et financiers (cf. commentaire du compte 10687).

Le conseil d'administration doit prescrire des dotations supplémentaires d'une façon permanente ou occasionnelle, notamment si l'état des constructions le justifie (art. R. 423-22 et R. 423-42 du CCH.).

Pour vérifier le respect de la règle de l'équilibre des amortissements, il convient de rapprocher :

- le total des amortissements techniques cumulés afférents à l'ensemble du parc des immobilisations locatives¹, majoré du montant de la réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables ;
- du total cumulé des remboursements des emprunts utilisés pour le financement de l'ensemble des immobilisations locatives figurant à l'actif, majoré des remboursements courus et non échus afférents, et majoré du montant cumulé des subventions d'investissement (locatives) inscrites au résultat. Compte tenu, entre autre, de cette règle, emprunts et subventions doivent donc être maintenus, respectivement dans l'état des dettes financières et au bilan, tant que les immobilisations qu'ils ont financées subsistent à l'actif.

¹ Les comptes d'amortissements des immobilisations locatives sont les suivants :
comptes 2808, 281311, 281318, 28134, 28138, 281411, 281418, 28144, 28148 et 145 (amortissements dérogatoires).

Cette comparaison s'effectue chaque année à l'aide de l'annexe « Tableau de rapprochement des amortissements techniques et financiers » (document obligatoire indissociable du bilan et approuvé en conseil d'administration).

68112315 Bâtiments administratifs

- 6811231501 Structure
- 6811231502 Menuiseries extérieures
- 6811231503 Chauffage collectif
- 6811231504 Chauffage individuel
- 6811231505 Étanchéité
- 6811231506 Ravalement avec amélioration,
- 6811231507 Électricité
- 6811231508 Plomberie sanitaire
- 6811231509 Ascenseurs
- 6811231510 Équipements de sécurité
- 6811231511 Aménagements extérieurs
- 6811231512 Aménagements intérieurs sur équipements communs

68112318 Autres ensembles immobiliers

- 6811231801 Structure
- 6811231802 Menuiseries extérieures
- 6811231803 Chauffage collectif
- 6811231804 Chauffage individuel
- 6811231805 Étanchéité
- 6811231806 Ravalement avec amélioration
- 6811231807 Électricité
- 6811231808 Plomberie sanitaire
- 6811231809 Ascenseurs
- 6811231810 Équipements de sécurité
- 6811231811 Aménagements extérieurs
- 6811231812 Aménagements intérieurs sur équipements communs

6811234 Travaux d'amélioration

6811235 Agencements et aménagements des constructions

6811238 VRD et ouvrages d'infrastructure

681124 Constructions sur sol d'autrui

6811241 Bâtiments

- 68112411 Immeubles de rapport
 - 6811241101 Structure
 - 6811241102 Menuiseries extérieures
 - 6811241103 Chauffage collectif
 - 6811241104 Chauffage individuel
 - 6811241105 Étanchéité
 - 6811241106 Ravalement avec amélioration
 - 6811241107 Électricité
 - 6811241108 Plomberie sanitaire
 - 6811241109 Ascenseurs
 - 6811241110 Équipements de sécurité
 - 6811241111 Aménagements extérieurs
 - 6811241112 Aménagements intérieurs sur équipements communs

- 68112415 Bâtiments administratifs
 - 6811241501 Structure
 - 6811241502 Menuiseries extérieures
 - 6811241503 Chauffage collectif
 - 6811241504 Chauffage individuel
 - 6811241505 Étanchéité
 - 6811241506 Ravalement avec amélioration
 - 6811241507 Électricité
 - 6811241508 Plomberie sanitaire
 - 6811241509 Ascenseurs
 - 6811241510 Équipements de sécurité
 - 6811241511 Aménagements extérieurs
 - 6811241512 Aménagements intérieurs sur équipements communs

- 68112418 Autres ensembles immobiliers
 - 6811241801 Structure
 - 6811241802 Menuiseries extérieures
 - 6811241803 Chauffage collectif
 - 6811241804 Chauffage individuel
 - 6811241805 Étanchéité
 - 6811241806 Ravalement avec amélioration,
 - 6811241807 Électricité
 - 6811241808 Plomberie sanitaire

- 6811241809 Ascenseurs
- 6811241810 Équipements de sécurité
- 6811241811 Aménagements extérieurs
- 6811241812 Aménagements intérieurs sur équipements communs

6811244 Travaux sur immeubles reçus en affectation

6811245 Agencements et aménagements des constructions

6811248 VRD et ouvrages d'infrastructure

681125 Installations techniques matériel et outillage

681128 Autres immobilisations corporelles

6811281 Agencements et aménagements divers

6811282 Matériel de transport

6811283 Matériel de bureau et matériel informatique

6811284 Mobilier

6811288 Immobilisations corporelles diverses

Compte 6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir

Ces dotations sont destinées à amortir les « charges à répartir sur plusieurs exercices » débitées au compte 481.

Ces charges à répartir (voir les commentaires du compte 481) permettent un échelonnement comptable d'une charge dans le temps. Leur amortissement doit être aussi rapide que possible, et doit débiter dès l'année d'inscription à ce compte.

Il convient de noter que le compte 6812 est débité par le crédit des sous-comptes 481 concernés : ceux-ci se réduisent progressivement jusqu'à leur solde complet (il n'y a pas de comptes d'amortissements). Le compte 481 figure, de ce fait, au bilan pour sa valeur nette.

68126 Frais d'émission des emprunts

68127 Grosses réparations

Compte 6815 Dotations aux provisions d'exploitation

68151 Provisions pour risques

Ce compte est débité par le crédit du compte 151. Il enregistre notamment les dotations pour risques des opérations immobilières. Celles-ci doivent être calculées de façon à amener les provisions constituées à cet effet à un niveau correspondant à la perte probable évaluée de façon aussi objective que possible.

68157 Provisions pour gros entretien

Ce compte enregistre la dotation à la provision pour gros entretien (compte 1572 « Provisions pour gros entretien »).

Les dotations aux provisions pour gros entretien sont constituées selon un plan pluriannuel d'entretien, conformément aux principes exposés pour le compte 1572.

La dotation annuelle au compte de provision pour gros entretien est décidée par le conseil d'administration.

La liste indicative des charges de gros entretien pouvant faire l'objet de provisions pour gros entretien est la suivante :

- travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes ;
- travaux d'entretien des descentes d'eau usées et pluviales ;
- travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (hors ravalement avec amélioration) ;
- travaux de réparation des menuiseries ;
- travaux de peinture des parties communes et menuiseries ;
- travaux de remplacement des équipements intérieurs chez les locataires (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires et, pour ce qui relève des remises en état des logements, seules les remises en état futures, identifiées au-delà du rythme normal correspondant au taux de rotation, pourront faire l'objet d'une provision.) ;
- travaux d'entretien des aménagements extérieurs ;
- travaux d'entretien important des équipements : sur ascenseurs, chaudières, électricité... ;
- curage des égouts ;
- travaux d'élagage, etc.

68158 Autres provisions pour charges

Ce compte est débité par le crédit du compte 158.

Compte 6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Ce compte est débité par le crédit des comptes de provisions concernés (comptes 290, 291, 292 et 293).

Tout amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif jugé non irréversible doit être couvert par une provision : il ne saurait y avoir de compensation avec une plus-value sur d'autres éléments.

68161 Immobilisations incorporelles

68162 Immobilisations corporelles

Compte 6817 Dotations pour dépréciations des actifs circulants

68173 Stocks et en cours

Ce compte est débité par le crédit d'une subdivision du compte 39 qui doit enregistrer notamment les pertes probables sur les immeubles en stocks. En fait, pour l'accession, il n'y a lieu de constituer une provision pour dépréciation que lorsque le prix de vente risque d'être inférieur au coût de production.

68174 Créances

Le compte 68174 est débité par le crédit des subdivisions concernées du compte 491.

Ce compte peut également être débité par le crédit du compte 496.

Créances locataires :

Les sommes dues en loyers, charges et accessoires par les locataires dont la dette a une origine antérieure à un an sont provisionnées en totalité (art. R. 423-23 et R. 422-44 du CCH).

La dette des locataires ayant quitté leur logement est également provisionnée à 100 % (art. R. 423-23 et R. 423-44 du CCH).

Lorsque l'origine de la dette des locataires est comprise entre six mois et un an, les sommes dues sont provisionnées à au moins 50 %.

Lorsque l'origine de la dette des locataires est comprise entre trois et six mois, les sommes dues sont provisionnées à au moins 25 %.

Le calcul de ces provisions doit s'effectuer sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre, exception faite du quittance de décembre (art. R. 423-23 et R. 423-44 du CCH).

☞ *Autres créances :*

Le montant de la provision à constituer au titre des créances douteuses des acquéreurs, emprunteurs et autres débiteurs est à évaluer au cas par cas par l'office en tenant compte de la valeur du gage.

Compte 686 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières

Compte 6861 Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations

L'amortissement des primes s'effectue par annuités constantes durant toute la durée de l'emprunt. Toutefois, le conseil d'administration peut décider d'un amortissement plus rapide.

Ce compte est débité par le crédit du compte 169.

Compte 6862 Dotations aux amortissements des charges financières à répartir

Compte 6863 Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir

Compte 6865 Dotations aux provisions financières

Ce compte est débité par le crédit du compte 151.

Compte 6866 Dotations pour dépréciations des éléments financiers

68662 Immobilisations financières

Ce compte est débité par le crédit des comptes 296, 297 en cas de dépréciation des participations et créances rattachées, des autres immobilisations financières.

68665 Valeurs mobilières de placement

Ce compte est débité par le crédit du compte 590 en cas de dépréciation des valeurs mobilières de placement.

Il ne peut y avoir compensation par une plus-value d'autres valeurs.

Compte 687 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles

Ces comptes de dotations exceptionnelles sont débités par le crédit des comptes d'amortissements et de provisions concernés des seules dotations ayant un caractère exceptionnel.

Compte 6871 Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations

Compte 6872 Dotations aux provisions réglementées (immobilisations)

68725 Amortissements dérogatoires

Compte 6875 Dotations aux provisions exceptionnelles

Compte 6876 Dotations aux dépréciations exceptionnelles

COMPTE 69 PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS

Compte 691 Participations des salariés aux résultats

Compte 695 Impôts sur les bénéfices

Ces comptes ne sont ouverts que dans les OPAC.

CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS

La classe 7 groupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les produits par nature, y compris ceux concernant les exercices antérieurs qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 70 à 75) ;
- à la gestion financière (compte 76) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 77).

Figurent également dans les comptes de produits :

- le compte 78 « Reprises sur amortissements et provisions » comportant les subdivisions distinguant les reprises sur charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles ;
- le compte 79 « Transferts de charges ».

Les comptes 70 à 77 enregistrent le montant des droits et créances nés au cours de l'exercice au profit de l'office. Ces comptes ne peuvent être débités que lors de la réduction du montant des droits ci-dessus, mais en aucun cas lors d'affectation de dépenses à une recette déterminée.

COMPTE 70 PRODUITS DES ACTIVITÉS

Ce compte englobe les produits provenant des activités de production de stocks, de gestion des immeubles de rapport, de prestations de services et d'activités annexes.

Compte 701 Ventes d'immeubles

Le compte 701 est crédité du prix de vente des immeubles en stocks, lors de la signature du contrat de vente définitif, par le débit du compte 412 « Créances sur acquéreurs ».

Si le lot n'a pas été livré à la fin de l'exercice, le compte 701 est débité par le crédit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ». Ce dernier compte est débité lors de la livraison par le crédit du compte 701.

Il est à noter que ce compte ne peut être utilisé pour les ventes de logements locatifs et de réserves foncières qui constituent des cessions d'immobilisations.

Ce compte est subdivisé comme suit :

Compte 7011 Immeubles construits

Compte 7012 Terrains lotis

Compte 703 Récupération des charges locatives

La récupération des charges locatives est limitée de façon réglementaire.

Seules, les charges réelles qui doivent être justifiées peuvent être récupérées. La récupération par voie de provisions appelées périodiquement est autorisée mais une régularisation est indispensable chaque année.

Ce compte est crédité par le débit des comptes 411 concernés du montant des provisions appelées en cours d'exercice, ainsi que de celui des régularisations (voir les commentaires du compte 418) quand elles entraînent un complément de quittancement.

Le compte 703 est débité éventuellement de l'excédent des acomptes sur le montant réel des charges lors de la comptabilisation des régularisations individuelles par le crédit des comptes 411 concernés et par le crédit du compte 4195 dans le cas d'une régularisation globale.

Ne doivent figurer au compte 703 que les charges effectivement quittancées à des locataires en place, à l'exclusion des charges des logements vacants. Les pertes sur recettes de charges des logements vacants font toutefois l'objet d'un suivi extra-comptable ou en comptabilité analytique.

Compte 7031 Charges et prestations communes

Ce compte est crédité de toutes les charges récupérées ayant pour origine des dépenses communes hors du logement proprement dit : frais relatifs aux parties communes, éclairage, ascenseurs, espaces verts, etc

Compte 7032 Impôts, taxes locatives et droits

Sont comptabilisés à ce poste le droit de bail et les taxes locatives annexes à la taxe foncière ainsi que les autres taxes, telle que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en Ile de France.

Compte 7033 Fournitures individuelles

Le compte 7033 ne doit enregistrer que les fournitures à l'intérieur du logement : chauffage, eau chaude, eau froide,.....

Compte 7034 Frais de poursuites

Compte 7035 Réparations locatives

Ces réparations sont effectuées par l'intermédiaire de l'office pour des raisons de commodité et de rapidité, essentiellement à l'intérieur des logements, et facturées aux locataires parce qu'étant normalement à leur charge, en application de la réglementation en vigueur.

Compte 704 Loyers

Seuls, les loyers effectivement quittancés à des locataires en place sont enregistrés au crédit du compte 704. Les pertes sur recettes de loyers des logements vacants sont suivis de manière extra-comptable ou en comptabilité analytique.

Compte 7041 Loyers des logements non conventionnés

Ces loyers sont en général payables d'avance.

Il convient de pouvoir identifier parmi eux les loyers payables à terme échu.

Compte 7042 Supplément de loyer

Ce compte enregistre la totalité des sommes appelées au titre de l'article L. 441. 3 du CCH.

Compte 7043 Loyers des logements conventionnés

Il est rappelé que tous les loyers sont payables à terme échu.

Compte 7044 Loyers commerciaux

Compte 7045 Garages et parkings

Ce compte est utilisé dans le cas où la location des garages ou des parkings fait l'objet d'une rubrique particulière sur la quittance de loyer.

*Compte 7046 Résidences pour étudiants - Foyers et résidences sociales**Compte 7047 Loyers des logements en location-accession et accession invendus**70471 Loyers des logements en location-accession*

Le compte 70471 enregistre uniquement la fraction de la redevance représentant l'indemnité de jouissance (voir les commentaires du compte 1654).

70472 Loyers des logements en accession invendus

Il s'agit des loyers des logements en accession invendus tant que ces logements restent inscrits en compte de stocks.

Les redevances accessoires perçues en application du contrat de location de ces logements (cave, cellier, parking,...) sont également enregistrées dans ce compte avec le loyer du logement.

Compte 7048 Autres

Sont comptabilisées notamment dans ce compte les indemnités d'occupation par des occupants sans droit ni titre.

Compte 706 Prestations de services

Figurent à ce compte les prestations relatives à tous les services afférents aux activités de prêteur, promoteur, gestionnaire.

Compte 7062 Rémunération sur gestion de prêts

La rémunération attachée par contrat, indépendamment des intérêts, à la gestion du prêt est comptabilisée au compte 7062.

Exemples :

- rémunération pour frais de gestion des prêts HLMA ;
- rémunération de gestion des prêts PAP versés par les prêteurs primaires ;
- quote-part d'assurance.

Compte 7063 Autres produits des activités d'accession

Ce compte ne doit pas être utilisé pour comptabiliser les produits relatifs à la production stockée.

Compte 7064 Prestations de services, aménagement et rénovation

La rémunération afférente à ces prestations de services effectuées au profit de tiers figure à ce compte.

*Compte 7065 Prestations de service, copropriétés, administration de biens**Compte 7066 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*

Les tiers peuvent être d'autres organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte, l'État, des collectivités locales, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

À ce compte, seule, la rémunération afférente à la gestion est créditée.

Compte 7067 Prestations de services à d'autres organismes d'HLM

Ce compte enregistre la participation aux charges versées par l'organisme, dont la gestion est assurée en totalité ou en partie par l'office dans le cadre d'un groupement de fait ou de droit.

La récupération doit être justifiée et s'appuyer sur un décompte détaillé des charges.

*Compte 7068 Autres prestations de services***Compte 708 Produits des activités annexes**

Peuvent figurer notamment à ce compte :

- les produits de services accessoires payants tels que les bains-douches ;
- les locations diverses et accessoires à l'activité principale des offices (location de jardin, location de matériel ou de biens mobiliers,...).
- les frais accessoires facturés (remboursement des frais d'administration des immeubles en gérance).

COMPTE 71 PRODUCTION STOCKÉE (OU DÉSTOCKAGE)**Compte 713 Variation des stocks**

Les subdivisions du compte 713 concrétisent la différence existant entre la valeur de la production stockée à la clôture de l'exercice et la valeur de la production stockée à la clôture de l'exercice précédent, compte non tenu des provisions pour dépréciation.

Le solde peut être créditeur ou débiteur ; il figure dans le compte de résultat du côté des produits :

- en plus, dans le cas de production stockée ;
- ou en moins, dans le cas de déstockage.

Compte 7133 Immeubles en cours

Ce compte est crédité :

- de la valeur des terrains affectés aux immeubles en cours destinés à la vente ;
- des dépenses de production des immeubles en cours destinés à la vente ;
- des imputations de coûts internes.

Par le débit :

- du compte 33 des imputations de coûts internes ;
- des comptes 604 et 608 (travaux et honoraires, frais annexes de construction).

Il est débité de la valeur des stocks transférés en immeubles achevés par le crédit du compte 33.

Compte 7135 Immeubles achevés

Ce compte est crédité de la valeur des stocks transférés des comptes d'encours aux comptes de stocks d'immeubles achevés.

Il est débité de la valeur de lots vendus livrés par le crédit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock ».

COMPTE 72 PRODUCTION IMMOBILISÉE

Le compte 72 enregistre le coût des travaux faits par l'office pour lui-même. Il est crédité du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme, au fur et à mesure de la progression des travaux, soit par le débit du compte 23 « Immobilisations en cours », soit directement par le débit des comptes d'immobilisations, si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire (biens ne figurant pas en immobilisations en cours).

Compte 721 Immobilisations incorporelles

Ce compte est utilisé pour l'immobilisation des frais de recherche appliquée et de développement (compte 203 ou 232) et de création de logiciels (compte 205 ou 232).

Compte 722 Immobilisations corporelles

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'Annexe.

Compte 7221 Immeubles de rapport (coûts internes)

Ce compte est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport, les charges afférentes :

- à la conduite d'opération lorsqu'elle est effectuée par l'office ;
- aux autres tâches effectuées par l'office en sa qualité de maître d'ouvrage ;

cf. commentaire du compte 2313135.

Compte 7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)

Le compte 7222 est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport les charges d'intérêts afférentes à un emprunt souscrit par l'organisme et affecté à une opération déterminée pour son préfinancement pendant la période de construction.

En aucun cas, des frais financiers calculés sur l'utilisation de la trésorerie propre ne peuvent être imputés aux immeubles de rapport.

Peut notamment être enregistrée à ce compte, la quote-part, relative à la période de construction, des intérêts de préfinancement capitalisés lors de la consolidation de l'emprunt.

Il est crédité par le débit du compte 23131.

Compte 7223 Autres travaux et prestations pour soi-même

72231 Divers

Ce compte enregistre notamment les productions d'immobilisations effectuées en régie.

72232 Transferts d'éléments de stocks en immobilisations

Les frais financiers résultant d'avances de trésorerie propre en sont exclus.

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'annexe.

COMPTE 74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION**Compte 742 Primes à la construction****Compte 743 Subventions d'exploitation**

Ce compte enregistre les subventions accordées essentiellement par les collectivités locales. Leur montant est fixé à l'avance par des conventions. Il est également utilisé pour enregistrer les subventions reçues au titre de l'allégement conjoncturel PLA.

Les subventions d'équilibre sont, quant à elles, inscrites au compte 7715.

Sont également comptabilisées dans ce compte les subventions accordées au titre des opérations en accession.

Compte 744 Subventions pour travaux de gros entretien

Ces subventions sont accordées pour permettre de faire face à un volume de travaux particulièrement important (dans le cas d'un effort de rattrapage par exemple) ou à des travaux ponctuels.

COMPTE 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

Peuvent notamment figurer à ce compte, les remboursements de frais de liquidation de dossiers, lorsqu'ils sont prévus dans les contrats d'accession à la propriété.

Ce compte peut, en outre, être crédité des produits qui, eu égard à leur nature, ne peuvent être imputés à d'autres comptes normalement ouverts dans le plan comptable des offices.

Compte 751 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires**Compte 755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun****Compte 758 Produits divers de gestion courante**

Compte 7581 Remboursement des prestations à la charge directe de l'office

Compte 7588 Autres remboursements de frais

COMPTE 76 PRODUITS FINANCIERS

Tout produit financier est comptabilisé comme tel quelque soit son caractère habituel ou exceptionnel.

Compte 761 Produits de participations

Figurent à ce compte les revenus des titres comptabilisés au compte 26, et notamment les revenus des parts de SCI de construction vente.

Compte 762 Produits des autres immobilisations financières

Compte 7621 Revenus de titres immobilisés

Il s'agit des revenus et titres inscrits aux comptes 271 et 272.

Compte 7624 Revenus des prêts

Ce compte est à ventiler pour distinguer les produits générés par les prêts enregistrés :

- au compte 274 « Prêts » ;
- au compte 278 « Prêts pour accession et amélioration ».

Les rémunérations sur gestion des prêts sont comptabilisées aux subdivisions du compte 706.

76241 Prêts principaux pour accession

76242 Prêts complémentaires pour accession

76248 Autres

Compte 7627 Revenus des créances immobilisées

Il s'agit des revenus des créances inscrites aux comptes 275 et 276.

76271 Créances diverses

76278 Intérêts courus

Compte 7628 Revenus des autres immobilisations financières

Compte 763 Produits versés par les établissements financiers

Ce compte enregistre les intérêts perçus sur les comptes à terme.

Compte 7631 Revenus des comptes à terme

Compte 7638 Revenus sur créances diverses

Compte 764 Revenus des valeurs mobilières de placement

Les offices peuvent ventiler ce compte de manière à suivre distinctement les revenus des valeurs inscrites au compte 50.

Compte 765 Escomptes obtenus**Compte 766 Gains de change**

Les gains de change latents ne sont pas comptabilisés.

Compte 767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement

Le compte 767 enregistre les produits nets résultant des cessions des valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une plus-value.

Compte 768 Autres produits financiers

Compte 7681 Boni provenant de clauses d'indexation des emprunts

Compte 7688 Autres produits financiers - Autres

Sont notamment comptabilisés à ce compte, les gains reçus des contreparties à l'occasion d'opérations de couverture des risques financiers tels que swaps, options...

COMPTE 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS

Compte 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion

Compte 7711 Débits et pénalités perçus sur achats et ventes

Figurent en particulier à ce compte les pénalités reçues sur marchés.

Compte 7713 Libéralités reçues

Ces libéralités correspondent à des dons et legs non destinés à l'investissement.

Compte 7714 Recouvrements sur créances admises en non valeur

Le compte 7714 est utilisé lors de la récupération de créances admises en non valeur.

Compte 7715 Subventions d'équilibre

Figurent à ce compte des subventions, dont le montant n'est pas fixé par avance, et qui sont versées soit par une collectivité locale soit par la CGLS pour équilibrer, soit une ou plusieurs opérations (en vertu de conventions particulières), soit le compte de résultat.

Compte 7716 Deniers d'entrée

Compte 7718 Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion

77181 Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité

Est comptabilisée notamment à ce compte la pénalité forfaitaire que le locataire doit acquitter lorsqu'il ne répond pas à l'enquête sur les suppléments de loyers de solidarité en application des articles L. 441-9, L. 442-5 et R. 441-25 du Code de la construction et de l'habitation (loi n° 96-355 du 25 avril 1996).

77188 Autres

Compte 772 Produits sur exercices antérieurs

En cours de période, les offices peuvent utiliser le compte 772 pour enregistrer les produits sur exercices antérieurs à condition de les répartir au moins en fin d'exercice entre les produits d'exploitation et les produits exceptionnels en fonction de leur nature.

Ce compte ne doit pas être utilisé pour effectuer les régularisations de charges locatives sur les exercices antérieurs, les comptes 418 et 419 devant être utilisés à cet effet.

Il est recommandé aux offices d'ouvrir des sous-comptes permettant de retracer au fur et à mesure ces produits en fonction de leur nature (loyers, charges,..).

Il est obligatoirement soldé en fin d'exercice et n'apparaît jamais au compte de résultat.

Il est rappelé que le montant des produits sur exercices antérieurs doit figurer en rappel au compte de résultat et doit être détaillé dans l'annexe.

Compte 773 Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par le déchéance quadriennale.

Le compte 773 enregistre à son crédit, les mandats annulés sur exercices clos ou atteints par la déchéance quadriennale se rapportant à la section de fonctionnement du budget ; le compte débité en contrepartie est le compte 46721 « Débiteurs divers - Exercice courant », si le mandat initial a été payé, ou, dans le cas contraire, le compte de restes à payer où figure ce mandat. Les annulations de dépenses ont généralement pour objet de rectifier des erreurs matérielles et sont constatées au vu de titres de recettes rectificatifs établis par l'ordonnateur et comportant les références du mandat annulé.

Compte 775 Produits des cessions d'éléments d'actif

Ce poste est crédité du prix de cession d'éléments d'actif par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » ou du compte financier intéressé.

Pour les cessions de valeurs mobilières de placement, il convient d'utiliser le compte 767 si la cession est génératrice d'un bénéfice ou le compte 667 en cas de cession génératrice d'une perte.

Compte 7751 Immobilisations incorporelles

Compte 7752 Immobilisations corporelles

Compte 7756 Immobilisations financières

Compte 7758 Autres éléments d'actif

Compte 777 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice

Le compte 777 enregistre à son crédit le montant des subventions d'investissement virées au compte de résultat par le débit du compte 139 "Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat".

Compte 778 Autres produits exceptionnels

Compte 7781 Boni provenant de clauses d'indexation

Compte 7784 Indemnités d'assurances

Ce compte est crédité par le débit d'un compte de trésorerie lors de l'encaissement.

Compte 7788 Produits exceptionnels divers

COMPTE 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Elles sont destinées :

- soit à réduire des amortissements excessifs ;
- soit à annuler ou à réduire le montant des provisions devenues en tout ou pour partie sans objet ;
- soit à compenser les charges inscrites en classe 6 au titre desquelles les provisions avaient été constituées.

Elles sont à détailler dans l'annexe.

Ces comptes sont crédités du montant respectif des reprises par le débit des comptes d'amortissements et de provisions concernés.

Compte 781 Reprises sur amortissements et provisions (à inscrire dans les produits d'exploitation)

Compte 7811 Reprises sur amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

78111 Immobilisations incorporelles

78112 Immobilisations corporelles

Compte 7815 Reprises sur provisions d'exploitation

Ce poste est crédité par le débit du compte 15 pour ajustement des provisions.

78151 Provisions pour risques

78157 Provisions pour gros entretien

Les reprises effectuées au compte 78157 constatent la consommation définitive d'une partie ou de la totalité de la provision pour gros entretien (se rapporter aux commentaires des comptes 1572, 6152, 68157).

Ce compte est crédité, au fur et à mesure de la réalisation du plan pluriannuel de gros entretien, comme indiqué au compte 1572 :

- lorsque les travaux réalisés au cours de l'exercice avaient antérieurement fait l'objet d'une dotation à la PGE ;
- le cas échéant, du montant de la provision devenue sans objet.

Dans le cas de travaux effectués par la régie d'entretien, le montant de la reprise devra être justifié dans la partie littéraire de l'Annexe, en indiquant les comptes de charges et les montants concernés.

78158 Autres provisions pour charges

Compte 7816 Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Ce compte est crédité par le débit des comptes 29 concernés. Il est subdivisé de la manière suivante :

78161 Immobilisations incorporelles

78162 Immobilisations corporelles

Compte 7817 Reprises sur dépréciations des actifs circulants

78173 Stocks et en cours

Ce compte est crédité par le débit des comptes 39 concernés.

78174 Créances

Le compte 78174 est crédité par le débit des comptes 49 concernés.

Ce compte est utilisé notamment pour contrebalancer l'inscription au compte 654 des créances irrécouvrables.

Compte 786 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits financiers)*Compte 7865 Reprises sur provisions financières**Compte 7866 Reprises sur dépréciations des éléments financiers*

Ce compte est crédité lorsqu'une provision pour dépréciation d'éléments financiers est devenue partiellement ou totalement sans objet par le débit des comptes 296 et 297, ou par celui du compte 590.

Compte 787 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)

Le compte 787 est crédité pour réduire ou annuler des provisions à caractère exceptionnel devenues excessives ou sans objet.

*Compte 7872 Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)**78725 Amortissements dérogatoires**Compte 7875 Reprises sur provisions exceptionnelles**Compte 7876 Reprises sur dépréciations exceptionnelles***COMPTE 79 TRANSFERTS DE CHARGES**

Le compte 79 « Transferts de charges » enregistre le montant des charges d'exploitation, financières et exceptionnelles à transférer soit à un compte de bilan (autre que les comptes d'immobilisations), soit d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges.

Le montant des charges à transférer ne peut souvent être déterminé qu'en comptabilité analytique ou à l'aide de calculs statistiques.

Le compte 79 est utilisé pour transférer :

- les charges supportées pour le compte de tiers lorsqu'elles n'ont pu être inscrites directement au compte du tiers intéressé ;
- les charges à répartir sur plusieurs exercices ;
- les transferts d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges : charges d'exploitation transférées en charges exceptionnelles ou en charges financières et réciproquement.

L'utilisation du compte 79 pour les transferts de charges entre les différentes catégories est très limitée. En particulier, lorsque l'office effectue en régie des réparations, la valeur des travaux qui figure en achat et en charges de personnel ne doit pas être transférée par le jeu du compte 79 aux comptes 6151 ou 6152. Cette double comptabilisation aurait pour effet de fausser la présentation du compte de résultat et les ratios de gestion.

Compte 791 Transferts de charges d'exploitation*Compte 7913 Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel*

Lorsque l'office comptabilise les avantages en nature accordés à certains membres du personnel, le compte 7913 est crédité par le débit d'un compte 641 « Rémunérations du personnel ». Il s'agit d'une opération d'ordre budgétaire.

Soit la charge correspondant à l'avantage en nature a déjà été comptabilisée, selon sa nature, lorsque la dépense a été engagée : le compte 7913 permet de neutraliser la double inscription de la charge ;

Soit aucune charge initiale n'a été comptabilisée (cas d'un logement de fonction) : le compte 7913 permet de neutraliser la charge qui ne donne pas lieu à décaissement.

Dans tous les cas, le compte 7913 permet de corriger le compte de résultat.

Compte 7916 Frais d'émission des emprunts

Voir les commentaires du compte 4816.

Compte 796 Transferts de charges financières

Compte 7961 Pénalités de renégociation de la dette

Compte 7963 Intérêts compensateurs

Ne peuvent être inscrites à ce compte que les augmentations d'intérêts compensateurs sur les emprunts existants.

Compte 797 Transferts de charges exceptionnelles

CLASSE 8 COMPTES SPÉCIAUX

La classe 8 est utilisée par l'office pour satisfaire à certaines obligations d'informations, notamment pour l'établissement de l'annexe.

COMPTE 80 ENGAGEMENTS

Les comptes d'engagements enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'organisme. Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements.

Compte 801 Engagements donnés par l'office

Compte 8011 Avals, cautions, garanties

Figurent notamment à ce compte, au titre des garanties, les nantissements et les hypothèques.

Compte 8012 Octroi de prêts

Ce compte n'est utilisé que pour la comptabilisation d'opérations de prêts non afférents à une vente directe de logements.

Il est crédité du montant des prêts consentis, et débité du montant des sommes versées aux emprunteurs. Le solde créditeur de ce compte représente ainsi les sommes restant à verser au titre des prêts octroyés.

80121 Contrats de prêts principaux

80122 Contrats de prêts complémentaires

80128 Autres contrats

Compte 8016 Redevances crédit-bail restant à courir

Ce montant indique, à la date du bilan, le montant total des redevances restant à supporter par l'organisme, en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrat(s) de crédit-bail.

Compte 8018 Autres engagements donnés

80181 Restes à payer sur coût de production prévisionnel - Opérations non liquidées (logements et terrains-accession)

Ce compte est crédité du coût de production prévisionnel, régulièrement actualisé, des opérations de construction-vente de logements.

Il est débité des dépenses effectuées au fur et à mesure de leur comptabilisation en classe 3.

80183 Compromis de vente

Ce compte enregistre les montants des compromis signés en vue de l'acquisition de biens immobiliers par l'office, déductions faites des acomptes versés.

80184 Restes à payer sur marchés signés - Opérations locatives

80188 Engagements divers

Ce compte enregistre notamment les effets reçus et circulant sous l'endos de l'OPAC.

Compte 802 Engagements reçus par l'office*Compte 8021 Avals, cautions, garanties*

Figurent notamment à ce compte le montant du capital restant dû et les créances échues et impayées sur les prêts principaux et complémentaires assortis d'une sûreté réelle ou d'une caution.

Compte 8022 Emprunts accession

Ce compte est crédité du montant des avenants signés sur emprunts PAP.

Il est crédité des fonds encaissés sur ces avenants.

80221 Contrats signés et non portés à l'encaissement

80222 Avenants en cours

Compte 8023 Emprunts locatifs et autres

Ce compte est débité du montant des emprunts contracté pour le financement du secteur locatif et des secteurs autres que l'accession à la propriété.

Il est crédité des fonds encaissés.

Compte 8026 Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail

Figurent à ce compte le montant des engagements reçus au titre des contrats de crédit-bail décrits par ailleurs au compte 8016, et notamment la valeur résiduelle du bien à la date d'arrêté du bilan.

Compte 8028 Autres engagements reçus

Ce compte enregistre notamment les effets escomptés non échus. Leur montant est équivalent, en principe, à celui des engagements donnés résultant de la même opération et figurant au compte 80188.

Compte 806 Commercialisation en cours*Compte 8061 Engagements donnés*

80611 Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu

Ce compte enregistre le coût de production des immeubles achevés et vendus dans le cadre de contrat de vente à terme avec transfert de propriété au terme du remboursement du prêt.

Il est soldé lors du transfert de propriété.

Compte 8062 Engagements reçus

80621 Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel

Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet de contrats préliminaires comprenant le versement de dépôts de garantie.

80622 Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel

Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet d'une simple réservation.

Compte 809 Contrepartie des engagements*Compte 8091 Contrepartie des engagements donnés**Compte 8092 Contrepartie des engagements reçus*

COMPTE 86 VALEURS INACTIVES

Compte 861 Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille

Compte 862 Comptes de position : titres et valeurs chez les correspondants

Compte 863 Comptes de prises en charge

Par valeurs inactives, il faut entendre :

- certaines valeurs, autres que du numéraire, qui sont déposées par des tiers et n'entrent pas, par conséquent, dans la situation patrimoniale de l'office. Elles doivent être soigneusement distinguées des valeurs identiques lui appartenant ;
- des formules de différente nature qui n'acquièrent une valeur ou ne forment un titre que dans la mesure où elles ont fait l'objet d'une émission par le comptable ou un agent habilité à cet effet.

Les valeurs mobilières de l'office sont comprises dans les éléments d'actif de son patrimoine et ne constituent pas des valeurs inactives.

Les opérations concernant les valeurs inactives sont décrites dans une comptabilité autonome.

Les comptes des valeurs inactives figurent parmi les comptes spéciaux de la classe 8, distincts des comptes de la comptabilité générale.

Les valeurs inactives sont comptabilisées pour un montant conventionnel, déterminé en fonction de leur nature et uniforme pour toutes les opérations : timbres, tickets, carnets, brochures et formules diverses pour leur valeur faciale.

Dans les écritures générales du Trésor, le comptable ouvre une subdivision au nom de l'office dans le compte réservé aux « valeurs du service des collectivités et établissements publics ».

En entrée, figure le montant des valeurs prises en charge dans la comptabilité des valeurs inactives et, en sortie, le montant des valeurs qui ont cessé de figurer parmi ces prises en charge. Le solde de la subdivision correspond au montant des valeurs détenues à la fois par le comptable et ses correspondants, notamment par les régisseurs. Il doit être identique au montant des soldes des sous-comptes du compte 863 « Comptes de prise en charge » figurant dans les écritures de l'office.

Le compte 86 est subdivisé de façon à faire apparaître :

- d'une part, le montant des prises en charge (compte 863) ;
- d'autre part, la position des valeurs chez le comptable ou chez les régisseurs qui les détiennent matériellement (respectivement comptes 861 et 862).

Les comptes de prise en charge sont subdivisés de façon à distinguer les comptes présentant la situation de l'office à l'égard des tiers qui ont constitué des dépôts et les comptes décrivant la situation de formules à émettre par l'office.

Les comptes de prise en charge ne peuvent jamais être débiteurs. Les comptes de position ne peuvent jamais être créditeurs. Le solde créditeur du compte de prise en charge d'une valeur déterminée doit toujours être égal à la somme des soldes débiteurs des comptes indiquant la position de cette valeur dans le portefeuille du comptable et chez ses correspondants.

Les comptes affectés à une catégorie déterminée de valeurs fonctionnent de façon autonome et ne sont pas appelés à jouer avec les comptes d'une autre catégorie de valeurs.

Les écritures sont enregistrées de la manière suivante :

Lors de la prise en charge des valeurs par le comptable, il est constaté :

- un débit au compte 861 « Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille » ;
- un crédit au compte 863 « Compte de prise en charge ».

La remise des valeurs aux régisseurs entraîne :

- un débit aux comptes du groupe 862 « Comptes de position : titres et valeurs chez les correspondants » ;
- un crédit aux comptes du groupe 861 « Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille » (les restitutions de valeurs par le régisseur donnant lieu aux écritures inverses). Les soldes débiteurs des comptes 861 et 862 doivent donc correspondre aux valeurs respectivement détenues par le comptable et par le régisseur.

Les sorties définitives de valeurs donnent lieu à un débit au compte 863 par le crédit :

- du compte 861 si la remise de valeurs aux tiers ou la sortie est effectuée directement par le comptable ;
- du compte 862 lorsque l'émission est réalisée par le régisseur.

Les soldes apparaissent en fin d'exercice aux comptes élémentaires (comptes à 3 ou 4 chiffres) sont repris en balance d'entrée aux mêmes comptes dans l'exercice suivant.

Les comptes du groupe 863 sont justifiés en débit et en crédit.

Les comptes des groupes 861 et 862 sont justifiés pour leur solde par la production d'un procès-verbal formant compte d'emploi, ou d'un état de développement des soldes donnant le détail des valeurs détenues par le comptable ou ses correspondants.

COMPTE 88 RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTION

Ce compte peut être utilisé par l'office pour l'affectation du résultat de l'exercice précédent.

COMPTE 89 BILAN

Compte 890 Bilan d'ouverture

Compte 891 Bilan de clôture

Les comptes 890 et 891 peuvent être utilisés pour la réouverture et la clôture des comptes de l'exercice.

TITRE 3
SCHÉMAS D'ÉCRITURES COMPTABLES

CHAPITRE 1

COMPTABILISATION DE L'AFFECTATION DES RÉSULTATS

Conformément aux dispositions prévues par les articles R. 423-27 et R. 423-63-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'affectation du résultat de l'exercice clos s'effectue selon le schéma suivant.

1. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

1.1. PRIORITAIRE

Il est affecté en priorité

- en cas de cessions de biens immobiliers, dans la limite de la plus value correspondante (cf. le schéma d'écritures comptables relatif à la vente de logements locatifs HLM), au compte de réserve 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières » ;
- au compte 119 « Report à nouveau », dans la limite du solde débiteur de ce compte.

1.2. RÉPARTITION DU SOLDE

Il est réparti par décision du conseil d'administration, au compte 10686 « Réserve de compensation » et/ou au compte 10688 « Réserves diverses » et/ou au compte 11 « Report à nouveau » (le report à nouveau créditeur étant affecté, le cas échéant, par transfert au compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », au financement des investissements lors de la clôture financière des opérations).

2. COUVERTURE DU DÉFICIT

2.1. PRIORITAIRE

Le déficit est couvert en priorité par une reprise totale ou partielle sur le compte 10686 « Réserve de compensation » et éventuellement, sur le compte 10688 « Réserves diverses ».

2.2. RELIQUAT

Le reliquat est couvert, le cas échéant, par une imputation au compte 11 « Report à nouveau ».

3. L'AFFECTATION DE LA PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS IMMOBILIÈRES AU COMPTE 10685

Est effectué de la manière suivante :

3.1. AFFECTATION DE LA PLUS-VALUE

3.1.1. 1^{ère} hypothèse : le résultat de l'exercice est supérieur ou égal à la plus-value réalisée

Le montant total de la plus-value réalisée est enregistré au crédit du compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières » ;

Le cas échéant, le solde du bénéfice de l'exercice est affecté conformément au schéma décrit ci-avant.

3.1.2. 2^{ème} hypothèse : le résultat de l'exercice est inférieur à la plus-value réalisée

3.1.2.1. Le résultat de l'exercice est un bénéfice

Le compte 10685 est crédité du montant de la plus-value par :

- affectation de la totalité du résultat ;
- prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

3.1.2.2. Le résultat de l'exercice est une perte : le compte 10685 est crédité du montant de la plus-value par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau

Dans les deux cas, l'inscription au compte 10685 est limitée aux possibilités offertes par les soldes créditeurs des comptes de réserves et de report à nouveau qui ne peuvent devenir débiteurs par suite de ces prélèvements.

Par ailleurs, si le report à nouveau est négatif, le montant de la plus-value à affecter sera réduit d'autant avant d'être crédité au compte 10685.

3.2. AFFECTATION DE LA MOINS-VALUE

3.2.1. 1^{ère} hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est supérieur ou égal à la moins-value

La moins-value est imputée au compte 10685 pour son montant total, ce qui a pour effet d'augmenter à due concurrence le bénéfice à affecter ou de minorer le déficit à couvrir.

3.2.2. 2^{ème} hypothèse : le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value

Le compte 10685 est débité sans toutefois que le solde de ce compte puisse devenir débiteur. Le reliquat de la moins-value n'est plus alors distingué de l'ensemble du résultat.

CHAPITRE 2
COMPTABILISATION DES INTÉRÊTS COMPENSATEURS
SELON L'OPTION : CONSTATATION EN CHARGES DIFFÉRÉES

**1. CONSTATATION DE LA CHARGE EXISTANTE AU 31 DÉCEMBRE N
 POUR LE MONTANT DU STOCK EXISTANT**

1.1. MONTANT DU STOCK EXISTANT

Débit	661123	Intérêts compensateurs	16 232	
	Crédit	16883	Intérêts compensateurs	16 232

1.2. TRANSFERT DE LA CHARGE

Débit	4813	Charges différées - Intérêts compensateurs	16 232	
	Crédit	7963	Intérêts compensateurs	16 232

2. PÉRIODE DE DIFFÉRÉ DES INTÉRÊTS

Le montant des intérêts compensateurs augmente et les mêmes opérations sont passées pour le montant de la variation constatée d'une année sur l'autre.

**3. À PARTIR DE L'ANNÉE OÙ LE MONTANT DES INTÉRÊTS COMPENSATEURS
 DIMINUE**

Le montant des charges constaté et transféré, est supérieur à celui que les organismes doivent supporter.

En conséquence, il convient d'une part, d'amortir le montant des charges transférées :

Débit	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir	444	
	Crédit	4813	Charges différées - Intérêts compensateurs	444

d'autre part, de procéder au paiement de l'annuité de l'exercice :

Débit	16411	Emprunts PLA/PLF	35 938	
Débit	16883	Intérêts compensateurs	444	
Débit	661	Intérêts des emprunts et des dettes	49 436	
	Crédit	515	Compte au Trésor	85 818

En fin de contrat, les comptes 4813 « Charges différées - Intérêts compensateurs » et 16883 « Intérêts compensateurs » sont soldés.

Par ailleurs, la mention suivante doit obligatoirement être reportée dans l'annexe « Produits et charges à répartir sur plusieurs exercices » :

« Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de ... € comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 « Charges différées - intérêts compensateurs » pour un montant de ...€. En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du CCH à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH. Conformément aux dispositions de l'article 38, l'office a inscrit au débit du compte 4813 « Charges différées-Intérêts compensateurs » un montant de€ correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Il l'a crédité d'un montant de€ par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité ».

4. EXEMPLE DE TABLEAU D'AMORTISSEMENT AVEC UN ÉCHÉANCIER DE VERSEMENT

TABLEAU D'AMORTISSEMENT THÉORIQUE DU PLA AVEC PRÉFINANCEMENT					
DURÉE DU PRÉFINANCEMENT		18 mois			
DATE EFFET DU CONTRAT		1/1/90			
TAUX D'INTÉRÊT ACTUARIEL		5,80%			
TAUX DE PROGRESSION DES ANNUITÉS		1,95%			
DATE DE CONSOLIDATION		1/7/91			
MONTANT		1 000 000,00			
VERSEMENTS	DATE	MONTANT	INTÉRÊTS		
1	5/1/90	280 000,00	24 451,12		
2	5/2/90	100 000,00	8 213,12		
3	5/3/90	100 000,00	7 746,11		
4	5/4/90	100 000,00	7 231,40		
5	5/5/90	110 000,00	7 409,20		
6	5/6/90	100 000,00	6 225,76		
7	5/7/90	100 000,00	5 734,65		
8	5/8/90	110 000,00	5 752,51		
SOMME DES VERSEMENTS		1 000 000,00			
INTÉRÊTS À CAPITALISER		72 763,87			
MONTANT DU PRÊT		1 072 763,87			
DURÉE		32 ans			
ANNÉE	ANNUITÉ	AMORTISSEMENT	INTÉRÊTS	CAPITAL RESTANT DÛ	INTÉRÊTS COMPENSATEURS
1	59 459,56	13 471,67	45 987,89	1 059 292,30	16 232,41
2	60 619,03	14 185,66	46 433,37	1 045 106,54	32 179,47
3	61 801,10	14 937,51	46 863,59	1 030 169,03	47 798,47
4	63 006,22	15 729,19	47 277,03	1 014 439,84	63 043,56
5	64 234,84	16 562,84	47 672,00	997 877,00	77 865,80
6	65 487,42	17 440,67	48 046,75	980 436,33	92 211,92
7	66 764,42	18 365,03	48 399,39	962 071,30	106 026,13
8	68 066,33	19 338,37	48 727,96	942 732,93	119 247,82
9	69 393,62	20 363,31	49 030,31	922 369,62	131 812,39
10	70 746,80	21 442,56	49 304,24	900 927,06	143 650,71
11	72 126,36	22 579,02	49 547,34	878 348,04	154 688,88
12	73 532,82	23 775,71	49 757,11	854 572,33	164 847,91
13	74 966,72	25 035,82	49 930,90	829 536,51	174 043,38
14	76 428,57	26 362,72	50 065,85	803 173,79	182 185,17
15	77 918,92	27 759,94	50 158,98	775 413,85	189 177,01
16	79 438,34	29 231,22	50 207,12	746 182,63	194 916,16

ANNÉE	ANNUITÉ	AMORTISSEMENT	INTÉRÊTS	CAPITAL RESTANT DÛ	INTÉRÊTS COMPENSATEURS
17	80 987,39	30 780,47	50 206,92	715 402,16	199 292,97
18	82 566,64	32 411,84	50 154,80	682 990,32	202 190,48
19	84 176,69	34 129,66	50 047,03	648 860,66	203 483,93
20	85 818,14	35 938,54	49 879,60	612 922,12	203 040,32
21	87 491,59	37 843,28	49 648,31	575 078,84	200 717,83
22	89 197,08	39 848,97	49 348,71	535 229,87	196 365,33
23	90 937,03	41 960,97	48 976,06	493 268,90	189 821,79
24	92 710,31	44 184,90	48 525,41	449 084,00	180 915,64
25	94 518,16	46 526,70	47 991,46	402 557,30	169 494,16
26	96 361,26	48 992,61	47 368,65	353 564,69	155 272,76
27	98 240,31	51 589,22	46 651,09	301 975,47	138 134,24
28	100 155,99	54 323,45	45 832,54	247 652,02	117 828,07
29	102 109,03	57 202,59	44 906,44	190 449,43	94 119,47
30	104 100,16	60 234,33	43 865,83	130 215,10	66 758,64
31	106 130,11	63 426,75	42 703,36	66 788,35	35 479,75
32	108 199,65	66 788,35	41 411,30	0,00	0,00
TOTAL	2 607 691,21	1 072 763,87	1 534 927,34		

CHAPITRE 3

COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Compte tenu des prescriptions du plan comptable révisé, le dispositif de comptabilisation des opérations d'accession à la propriété respecte les principes suivants :

- les comptes de stocks ne doivent enregistrer que les coûts de production des stocks ;
- la totalité des coûts de production des stocks de l'exercice doit obligatoirement figurer au compte de résultat de l'exercice ;
- les variations de stocks d'un exercice sur l'autre doivent apparaître au compte de résultat ;
- le compte de résultat n'enregistre les produits des ventes qu'à la livraison des lots.

1. COMPTABILISATION EN STOCK DES IMMEUBLES AU COÛT DE PRODUCTION

1.1. CONTENU DU COMPTE DE STOCK

Le coût de production est constitué, pour une opération groupée, par :

- ☞ *les coûts du terrain et de son aménagement,*
- ☞ *les coûts de VRD et de construction, honoraires compris,*
- ☞ *les frais annexes entraînés par la production (frais de gestion, etc...) :*
 - en matière de frais de commercialisation et de publicité, ne sont à retenir que les charges de lancement de la commercialisation et de publicité : frais d'aménagement d'un bureau de vente ou d'un appartement témoin, fléchage et signalisation d'un chantier, édition de plaquettes commerciales, achat de maquettes... ;
 - les frais financiers nécessités par la production, entraînés par le recours à du financement relais externe jusqu'à l'achèvement des immeubles.

Sont donc exclus :

- les frais annexes nés après l'achèvement des travaux (gestion, impôts, etc...) ;
- la totalité des dépenses courantes de commercialisation, avant et après achèvement ;
- les frais financiers entraînés par le recours à du financement relais après achèvement et ceux générés par des avances sur fonds propres.

1.2. ENREGISTREMENT DES ÉLÉMENTS DU COÛT DE PRODUCTION

Les dépenses sont comptabilisées directement dans des subdivisions appropriées de la classe 3 au fur et à mesure, selon le dispositif décrit dans le schéma d'écritures annexé ci-après.

2. COMPTABILISATION AU COMPTE DE RÉSULTAT DE LA TOTALITÉ DES ÉLÉMENTS COMPOSANT LE COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

Les éléments enregistrés directement au compte de résultat y demeurent.

Les éléments enregistrés aux comptes de stocks sont intégrés en fin d'exercice, aux comptes de charges par nature, en débitant ces comptes par le crédit des comptes de variation de stocks.

3. ENREGISTREMENT DES CHARGES HORS COÛT DE PRODUCTION ET CALCUL DU RÉSULTAT

3.1. CHARGES ENTRAÎNÉES PAR L'ACTIVITÉ D'ACCESSION NON PRISES EN COMPTE DANS LE COÛT DE PRODUCTION

Il s'agit de la totalité des charges courantes de commercialisation avant et après achèvement des travaux, des autres charges de gestion après achèvement, des charges financières nées après achèvement des travaux et de celles consécutives à des avances sur capitaux propres.

3.1.1. Les charges de commercialisation

Seules les commissions servies à des intermédiaires au titre des logements vendus peuvent être extraites des charges de l'exercice.

Elles sont transférées au compte 4862 « Charges constatées d'avance - Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés », par les crédits des comptes de charges concernés pour la part correspondant aux logements en cours ou terminés vendus non livrés.

Il convient donc de calculer leur montant total et de le répartir entre les opérations.

Elles sont réintégrées aux comptes de charges appropriés, lors de l'enregistrement définitif du produit de la vente des lots.

3.1.2. Les charges financières entraînées par le financement-relais de l'accession

Les charges nées après achèvement des travaux sont comptabilisées normalement au compte 661 « Charges d'intérêts ».

Il convient de les ventiler dans la comptabilité de l'ordonnateur par opération de façon à pouvoir remplir l'annexe permettant de calculer le prix de revient final de l'opération.

Les charges financières correspondant aux avances consenties aux opérations sur la trésorerie propre de l'office ne sont jamais comptabilisées. Cependant, un suivi extra-comptable permet de calculer le prix de revient final de l'opération.

3.2. LE CALCUL DU RÉSULTAT ET DE LA MARGE BÉNÉFICIAIRE

Le résultat réel est égal à la différence entre le total du produit des ventes et le total du prix de revient de l'opération qui est constitué par :

- le coût de production composé des charges directes et indirectes qui figurent aux subdivisions des comptes de stocks ;
- les charges nées après achèvement des travaux, frais annexes, de commercialisation, de gestion, charges financières réelles, charges correspondant aux avances sur fonds propres.

Il ne peut être calculé que d'une façon extra-comptable une fois toutes les ventes faites et toutes les charges connues ; il doit être suivi dans l'annexe spécialement conçue à cet effet.

4. SCHÉMA DE COMPTABILISATION

☞ *Chronologie des étapes*

Achat d'un terrain (cf. 4.1)

Comptabilisation des opérations de construction durant l'exercice N (cf. 4.2)

- en cours d'exercice
- au 31/12/N

Clôture des opérations de construction durant l'exercice N+1 (cf. 4.3)

- en cours d'exercice N+1
- au 31/12/N+1

Comptabilisation des opérations de vente (cf. 4.4)

- avant l'achèvement des travaux
- après l'achèvement des travaux
- sortie des lots vendus et livrés

*Liquidation de l'opération (cf. 4.5)**Paiement et appel de fonds (cf. 4.6)*☞ *Exemple chiffré**Année N :*

- Achat d'un terrain de 600 € (écritures 4.1.)
- Affectation du terrain à une opération d'accession (écritures 4.2.1.)
- Situation de travaux VRD de 2.000 € (écritures 4.2.1.)
- Situation de travaux de construction de 7.700 € qui se décompose en :
 - 6.100 € pour les constructions
 - 1.600 € pour les frais annexes (écritures 4.2.1.)
- Vente de 8 lots avant achèvement des travaux
500 € x 8 = 4.000 € (écritures 4.4.1.1. et 4.4.1.2.)
- Commission servie à des intermédiaires pour ventes 8 lots (écritures 4.4.1.1. et 4.4.1.2.)

Année N+1 :

- Situation de travaux de construction 3.200 € (écritures 4.3.1. et 4.3.2.)
- Achèvement des travaux (écritures 4.3.2. et 4.4.2.)
- Vente de 10 lots après achèvement
550 x 10 = 5.500 € (écritures 4.4.3. et 4.4.3.1.)
- Commission servie à des intermédiaires pour ventes de lots (écriture 4.4.3.)

Année N+2 :

- Vente des 12 lots restants (écritures 4.4.3.2. et 4.4.3.3.)
575 € x 12 = 6.900 €
- Liquidation de l'opération (écriture 4.5.)
- Appel de fonds et mise en place des prêts (écritures 4.6.1.)

4.1. ACHAT D'UN TERRAIN

Achats de terrains à aménager : réserve foncière non destinée au locatif

Débit	31	Terrains à aménager	600	
	Crédit	4021	Fournisseurs de stocks immobiliers	600

Débit	601	Achats de terrains	600	
	Crédit	6031	Variation des stocks de terrains	600

4.2. COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION DURANT L'EXERCICE N

4.2.1. En cours d'exercice

Affectation d'un terrain à une opération

Débit	6031	Variation des stocks de terrains	600	
	Crédit	31	Terrains à aménager	600

Débit	3321	Opérations groupées, constructions neuves - Terrains	600	
	Crédit	7133	Variation des travaux en cours	600

Comptabilisation des charges directes au coût de production

Débit	3322	Opérations groupées, constructions - VRD	2 000	
	3323	Opérations groupées, constructions neuves - Constructions	6 100	
	3324	Opérations groupées, constructions neuves - Frais annexes annexes	1 600	
	Crédit	4021	Fournisseurs de stocks immobiliers	9 700

4.2.2. Écritures d'inventaire

Réintégration au compte de résultat du coût de production de l'exercice affectant le stock de travaux en cours et donc imputé directement en classe 3.

Débit	604	Achats d'études et prestations de services	8 100	
	608	Frais annexes de construction	1 600	
	Crédit	7133	Variation des travaux en cours	9 700

4.3. COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION DURANT L'EXERCICE N+1

4.3.1. En cours d'exercice N+1

Comptabilisation des charges directes au coût de production

Débit	3323	Opérations groupées, constructions neuves - Constructions	3 200	
	Crédit	4021	Fournisseurs de stocks immobiliers	3 200

4.3.2. Écritures d'inventaire

Réintégration au compte de résultat du coût de production de l'exercice affectant le stock de travaux en cours et donc imputé directement en classe 3

Débit	604	Achats d'études et prestations de services	3 200	
	Crédit	7133	Variation des travaux en cours	3 200

Transfert lors de l'achèvement des travaux du stock d'immeubles en cours au stock d'immeubles achevés prêts à être livrés

Débit	7133	Variation des travaux en cours	13 500	
	Crédit	3321	Opérations groupées, constructions neuves - Terrains	600
		3322	Opérations groupées, constructions neuves - VRD	2 000
		3323	Opérations groupées, constructions neuves - Constructions	9 300
		3324	Opérations groupées, constructions neuves - Frais annexes	1 600

Débit	3521	Opérations groupées, constructions neuves - Terrains	600	
	3522	Opérations groupées, constructions neuves - VRD	2 000	
	3523	Opérations groupées, constructions neuves - Constructions	9 300	
	3524	Opérations groupées, constructions neuves - Frais annexes	1 600	
	Crédit	7135	Variation des stocks : immeubles achevés	13 500

4.4. COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE VENTE

4.4.1. Avant l'achèvement des travaux durant l'exercice N

Enregistrement de la vente à la signature du contrat

Débit	4121	Acheteurs - Fractions non exigible	4 000	
	Crédit	701	Ventes d'immeubles	4 000

Commissions sur ventes servies à des intermédiaires

Débit	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	40	
	Crédit	4011	Fournisseurs	40

4.4.2. À la clôture de l'exercice N

Neutralisation du produit des ventes sur lots non livrés

Débit	701	Ventes d'immeubles	4 000	
	Crédit	4872	Produits constatés d'avance - Produit des ventes sur lots en cours	4 000

Neutralisation des frais de commercialisation.

Débit	4862	Charges constatées d'avance - Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés	40	
	Crédit	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	40

À la date d'achèvement des travaux :

Réintégration des ventes de lots, vendus avant l'achèvement des travaux (vente des 8 lots)

Débit	4872	Produits constatés d'avance - Produit des ventes sur lots en cours	4 000	
	Crédit	701	Ventes d'immeubles	4 000

Réintégration des commissions sur ventes et neutralisation des frais de commercialisation.

Débit	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	40	
	Crédit	4862	Charges constatées d'avance - Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés	40

4.4.3. Après l'achèvement des travaux

Enregistrement de la vente des 10 lots

Débit	4121	Acheteurs - Fraction non exigible	5 500	
	Crédit	701	Ventes d'immeubles	5 500

Frais de commercialisation.

Débit	622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	50	
	Crédit	4011	Fournisseurs	50

4.4.3.1. Sortie des lots vendus et livrés

8 lots vendus en N :

$$13500 \times 8/30 = 3600$$

10 lots vendus en N+1

$$13500 \times 10/30 = 4500$$

Débit	7135	Variation des stocks : immeubles achevés	8 100	
	Crédit	359	Coût des lots achevés sortis du stock	8 100

4.4.3.2. Ventes enregistrées au cours de l'exercice N+2

Ventes des 12 lots restants

Débit	4121	Acheteurs - Fraction non exigible	6 900	
	Crédit	701	Ventes d'immeubles	6 900

4.4.3.3. Sortie des lots vendus et livrés

12 lots vendus en N :

$$13\,500 \times 12/30 = 5\,400$$

Débit	7135	Variation des stocks : immeubles achevés	5 400	
	Crédit	359	Coût des lots achevés sortis du stock	5 400

4.5. LIQUIDATION DE L'OPÉRATION

Débit	359	Coût des lots achevés sortis du stock	13 500	
	Crédit	3521	Opérations groupées, constructions neuves - Terrains	600
		3522	Opérations groupées, constructions neuves - VRD	2 000
		3523	Opérations groupées, constructions neuves - Constructions	9 300
		3524	Opérations groupées, constructions neuves - Frais annexes	1 600

4.6. PAIEMENT ET APPELS DE FONDS

4.6.1. Exercice N

Enregistrement de l'appel de fonds en fonction du degré d'avancement des travaux : 50 % dans l'exemple choisi

Débit	4122	Acquéreurs - Fraction appelée	2 000	
	Crédit	4121	Acquéreurs - Fraction non exigible	2 000

Mise en place des prêts et règlement de l'apport personnel (10 % de la vente).

Débit	2781	Prêts principaux	1 600	
	515	Compte au Trésor	400	
	Crédit	4122	Acquéreurs - Fraction appelée	2 000

4.6.2. Exercice N+1

Appel de fonds :

Vente de 8 logements au cours de l'exercice N

$$4\,000 \times 50\% = 2\,000$$

Vente de 10 logements au cours de l'exercice N+1 : 5 500

Débit	4122	Acquéreurs - Fraction appelée	7 500
	Crédit	4121	Acquéreurs - Fraction non exigible
			7 500

Mise en place des prêts et règlement de l'apport personnel (10 % x 5 500).

Débit	2781	Prêts principaux	6 950
	515	Compte au Trésor	550
	Crédit	4122	Acquéreurs - Fraction appelée
			7 500

4.6.3. Exercice N+2

Vente de 12 logements.

Débit	4122	Acquéreurs - fraction appelée	6 900
	Crédit	4121	Acquéreurs - Fraction non exigible
			6 900

Mise en place des prêts et libération de l'apport personnel.

Débit	2781	Prêts principaux	6 210
	515	Compte au Trésor	690
	Crédit	4122	Acquéreurs - Fraction appelée
			6 900

CHAPITRE 4

COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE LOCATION-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 a défini le cadre juridique de la location-accession à la propriété comme un contrat par lequel un maître d'ouvrage s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble, les opérations de construction sont enregistrées conformément au schéma d'écritures relatif aux opérations d'accession à la propriété.

À la déclaration d'achèvement des travaux, les immeubles sont inscrits au débit du compte 3580..1 « Logements temporairement loués-Location-accession ».

1. CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE RÉSERVATION

L'article 3 de la loi du 12 Juillet 1984 prévoit que l'acquéreur doit verser, lors de la signature du contrat préliminaire, un dépôt de garantie qui ne peut excéder 2 % du montant du prix de vente du logement faisant l'objet du contrat.

Ces fonds déposés en garantie sont comptabilisés au débit du compte 80621 « Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel ».

À l'exécution du contrat, ce compte est soldé.

2. SIGNATURE DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION ET DÉBLOCAGE DU DÉPÔT DE GARANTIE

- Débit Compte 51 - Banques, établissements financiers et assimilés
- Crédit Compte 41911 - Locataires - Avances

3. EXÉCUTION DU CONTRAT

Le dépôt de garantie est restitué ou imputé sur les premières redevances.

- Débit Compte 41911 - Locataires - Avances
- Crédit Compte 1654 Redevances (Location-accession)
 et/ou 7047 Loyers des logements en location-accession

4. APPEL DE FONDS

- Débit Compte 4113 - Locataires (location-accession)
 4117 - Organismes payeurs d'APL
- Crédit Compte 1654 - Redevances (Location-accession)
 703 - Récupérations des charges locatives
 7047 - Loyers des logements en location-accession

5. ENCAISSEMENT DE LA REDEVANCE PAYÉE PAR LE LOCATAIRE-ACCÉDANT

- Débit Compte 51 - Banques, établissements financiers et assimilés
- Crédit Compte 4113 - Locataires (location-accession)

6. LEVÉE DE L'OPTION

6.1. SORTIE DE L'IMMEUBLE VENDU ET LIVRÉ

- Débit Compte 7135 - Variation des stocks : immeubles achevés
- Crédit Compte 359 - Coût des lots achevés sortis du stock

6.2. LIQUIDATION DE L'OPÉRATION

- Débit Compte 359 - Coût des lots achevés sortis du stock
- Crédit Compte 358..1 - Logement temporairement loué - Location-accession

6.3. IMPUTATION DE LA VENTE

- Débit Compte 4121- Acquéreurs - Fraction non exigible
- Crédit Compte 701 - Ventes d'immeubles

- Débit Compte 4122 - Acquéreurs - Fraction appelée
- Crédit Compte 1654 - Redevances (location-accession)
4121 - Acquéreurs - Fraction non exigible

6.4. MISE EN PLACE DES PRÊTS

- Débit Compte 2781 - Prêts pour accession et amélioration - Prêts principaux
2782 - Prêts pour accession et amélioration - Prêts complémentaires
- Crédit Compte 4122 - Acquéreurs - Fraction appelée

7. RUPTURE DU CONTRAT

En cas de non transfert de propriété, le vendeur restitue à l'occupant la part de la redevance versée qui est imputable sur le prix de vente du logement (compte 1654 « Redevances-Location-accession »), après déduction des sommes restant dues au vendeur (indemnité de jouissance impayée, dépenses résultant de dégradations éventuelles, frais,...).

7.1. RÉSILIATION DU CONTRAT POUR INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

L'article 11 de la loi définissant la location-accession à la propriété prévoit qu'en cas de résiliation du contrat pour inexécution par le locataire accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir une indemnité ne pouvant excéder 2 % du prix de vente.

De même, en cas de non levée de l'option en fin de contrat, le vendeur peut percevoir une indemnité ne dépassant pas 1 % du prix de vente du logement.

- Débit Compte 1654 - Redevances (location-accession)
- Crédit Compte 4671 - Crédoiteurs divers
- 7788 - Produits exceptionnels divers

7.2. RÉSILIATION DU CONTRAT POUR INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS DE L'ORGANISME VENDEUR

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'organisme vendeur de ses obligations, la loi précise dans son article 13 que le locataire-accédant peut obtenir une indemnité qui ne peut excéder 3 % du prix de vente du logement.

- Débit Compte 1654 - Redevances (location-vente)
- 6788 - Charges exceptionnelles diverses
- Crédit Compte 4671 - Crédoiteurs divers

8. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Elle est comptabilisée de la même manière que celle relative aux opérations d'accession à la propriété.

CHAPITRE 5

COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS DE DÉMOLITION AVEC OU SANS RECONSTRUCTION

1. TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, codifié à l'article L. 443-15-1 du CCH relativement aux démolitions.
- Décret n° 87-477 du 1^{er} juillet 1987 relatif aux cessions, changements d'usage et démolitions concernant les logements HLM et codifié à l'article *R. 443-17 du CCH relativement aux démolitions.
- Arrêté du 23 juillet 1987 relatif aux modalités de calcul et de reversement des aides de l'État pouvant donner lieu à remboursement.
- Circulaire DIV- DGUHC n° 98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements sociaux (cette circulaire a abrogé la circulaire n° 88-42 du 2 mai 1988).
- Circulaire DGUHC/IUH2-DIV n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage des logements locatifs sociaux (cette circulaire complète la circulaire n° 98-96 et remplace la circulaire précédente de même objet n° 2000-56 du 26 juillet 2000).
- Circulaire DGUHC/IUH2 n° 2002-31 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1 % logement au titre du renouvellement urbain et au lancement de la procédure de saisine de la commission « 1 % logement et renouvellement urbain ».
- Circulaire DGUHC/IUH2 n° 2004-56 du 25 octobre 2004 relative aux aides au logement dans les territoires d'intervention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).
- Arrêté du 31 janvier 2005 (JO du 25 mars 2005) du ministère de l'Emploi, du Travail et de la cohésion sociale, ministère délégué au logement et à la ville, portant approbation du règlement général de l'ANRU.

Une opération de démolition avec ou sans reconstruction est un processus très complexe comprenant les phases suivantes :

- phase préliminaire où l'organisme ébauche le projet ;
- décision de démolir ;
- phase de libération progressive de l'immeuble jusqu'à sa libération complète ;
- démolition physique.

La complexité du traitement comptable provient notamment de la variété des coûts engagés à chacune des phases de l'opération de démolition.

En cas de restructuration lourde, et non de simple démolition permettant de rendre un terrain constructible, il s'agit d'une opération présentant un caractère exceptionnel et qui sera comptabilisée comme telle.

2. INCIDENCE COMPTABLE AVANT LA PHASE DE DÉMOLITION

La démolition de logements est une opération qui se traduit par une modification importante de la structure du bilan de l'organisme. Aussi, il est nécessaire de préparer cette opération dans les années qui précèdent la destruction du bien immobilier et de passer en comptabilité les écritures adéquates lors de la réalisation de la démolition.

Lorsque l'état d'un immeuble ou les difficultés de sa gestion sont tels que sa réhabilitation ne paraît pas susceptible d'apporter une solution satisfaisante aux problèmes posés et que, de ce fait, sa valeur nette comptable surestime la valeur actuelle du bien (i.e. la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage du bien), il importe, conformément aux dispositions du règlement n° 2002-10 du Comité de réglementation comptable (CRC) et au principe général comptable de prudence, de constater la dépréciation de cet immeuble.

L'écriture comptable de cette dépréciation est la suivante :

- Débit Compte 6876 - Dotations aux dépréciations exceptionnelles
- Crédit Compte 2913 - Dépréciation des immobilisations corporelles -
Constructions

Si l'évolution de la situation conduit à envisager la démolition de l'immeuble, il convient de provisionner le risque, selon la décision préfectorale (cf. article *R. 443-17 du CCH), de remboursement de l'aide publique qui correspond à la fraction reprise des subventions d'investissement.

L'écriture est la suivante :

- Débit Compte 6875 - Dotations aux provisions exceptionnelles
- Crédit Compte 158 - Autres provisions pour charges

3. DÉCISION DE DÉMOLITION

Lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble sera comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction, à la date envisagée de la démolition :

- Débit Compte 6871 - Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations
- Crédit du compte d'amortissement 281311 - Immeubles de rapport

Les dépréciations antérieurement comptabilisées seront corrélativement reprises :

- Débit Compte 2913 - Dépréciation des immobilisations corporelles - Constructions
- Crédit Compte 7876 - Reprises sur dépréciations exceptionnelles

Par ailleurs, les différents coûts et charges liés à la démolition et restant à la charge de l'organisme après prise en compte des différentes subventions à la démolition tels que :

- les coûts techniques de démolition ;
- les coûts de travaux de restructuration du foncier ;
- les charges de relogement ;
- les charges de suivi social ;

peuvent être provisionnés par l'écriture suivante :

- Débit Compte 6875 - Dotations aux provisions exceptionnelles actions
- Crédit Compte 158 - Autres provisions pour charges

4. TRAITEMENT DE L'OPÉRATION MÊME DE DÉMOLITION, DES COÛTS ET SUBVENTIONS Y AFFÉRENTS

D'une manière générale, qu'il s'agisse d'une démolition dans le cadre du renouvellement urbain, aidé ou non par l'ANRU, ou d'une démolition ponctuelle isolée, la comptabilisation des subventions en compte de résultat - soit en produits d'exploitation, soit en produits exceptionnels - ou au bilan, en subventions d'investissement, suit leur objet (l'emploi dont elles sont la ressource, en tout ou partie).

Dans la mesure où les collectivités publiques ou leurs établissements doivent notifier avec indication de leur objet les subventions qu'ils accordent, il conviendra de se rapporter à leur notification.

4.1. SORTIE DES CONSTRUCTIONS (HORS TERRAINS) AU FUR ET À MESURE DES DÉMOLITIONS

Il est rappelé qu'un bien détruit ne peut demeurer au bilan.

La démolition progressive des immeubles va donc donner lieu :

- à la sortie de la valeur nette comptable des lots démolis en compte 67523 « Valeur nette comptable des immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut » avec en contrepartie le débit, à hauteur des amortissements cumulés, du compte d'amortissement 281311 « Immeubles de rapport » et le crédit, pour la valeur brute des constructions, du compte 21311 « Immeubles de rapport » ;
- à la reprise des dépréciations qui n'auraient pas été précédemment réintégrées (cf. paragraphe 3), par le débit du compte 2913 « Dépréciation des immobilisations corporelles – Constructions » avec en contrepartie le crédit du compte 7876 « Reprises pour dépréciations exceptionnelles » ;
- à la reprise de la quote-part de subvention non encore reprise, par le débit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat » en contrepartie du compte 777 « Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice » ;
- à l'annulation des subventions d'investissement : débit du compte de subvention d'investissement 13 par le crédit du compte 7876 « Reprises pour dépréciations exceptionnelles ».

Enfin une fiche de situation financière et comptable avec des montants négatifs sera à créer.

4.2. COÛTS TECHNIQUES DE DÉMOLITION ET SUBVENTIONS Y AFFÉRENTES

4.2.1. Démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli

☞ *1^{ère} possibilité : la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain (soit la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage du terrain).*

Dans ce cas, les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli (compte 211), dans la limite de cette valeur actuelle et sont comptabilisés, au-delà, en compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses ».

☞ 2^{ème} possibilité : la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné et les coûts techniques de démolition constituent une charge exceptionnelle (compte 6788).

Dans tous les cas, les provisions antérieurement comptabilisées pour faire face aux coûts techniques devront être reprises :

- Débit Compte 158 - Autres provisions pour charges
- Crédit du compte 7875 - Reprises sur provisions exceptionnelles

4.2.2. Démolition avec reconstruction sur le site

Les coûts techniques de démolition doivent être intégrés dans le coût de revient des nouveaux immeubles car il s'agit d'éléments attribuables au coût de production. Ils seront donc inclus en compte 2131101 « Structure », pour autant que le coût de revient global des nouvelles constructions demeure compatible avec leur valeur actuelle (valeur vénale ou valeur d'usage). Ils seront par conséquent amortis, en pratique, sur la durée d'amortissement du composant « structure ».

A contrario, les autres coûts techniques seront comptabilisés en compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses ». Les subventions permettant de les financer seront à comptabiliser en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

Dans tous les cas, les provisions antérieurement comptabilisées pour faire face aux coûts techniques devront être reprises :

- Débit Compte 158 - Autres provisions pour charges
- Crédit du compte 7875 - Reprises sur provisions exceptionnelles

4.3. COÛTS SOCIAUX ET SUBVENTIONS Y AFFÉRENTES

Les coûts sociaux directement liés à la démolition (relogement, accompagnement social, ...) sont à enregistrer en 6788 « Charges exceptionnelles diverses ».

Les subventions perçues par l'organisme pour financer les coûts sociaux sont comptabilisées en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

Les provisions antérieurement constituées afférentes aux coûts sociaux devront être reprises :

- Débit Compte 158 - Autres provisions pour charges
- Crédit du compte 7875 - Reprises sur provisions exceptionnelles

4.4. COÛTS FINANCIERS ET SUBVENTIONS Y AFFÉRENTES

La démolition physique de l'immeuble va entraîner un remboursement anticipé du capital restant dû sur les emprunts qui sera comptabilisé au débit du compte 16 « Emprunts et dettes assimilées ».

La subvention finançant le remboursement anticipé de l'emprunt sera comptabilisé en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

4.5. PERTES D'EXPLOITATION GÉNÉRÉES PAR LA DÉMOLITION ET SUBVENTIONS Y AFFÉRENTES

Les conséquences en terme d'exploitation de la démolition vont être :

- une diminution progressive des loyers et des charges dans la phase de libération des immeubles alors que les frais fixes perdureront jusqu'à la démolition, ces coûts vont être enregistrés dans les différents comptes d'exploitation : baisse des loyers, baisse des charges variables ;
- une diminution totale de loyers et de charges fixes et variables à la démolition de l'immeuble.

Ces coûts sont généralement subventionnés de deux manières (entre autres) :

- une subvention finançant les conséquences de l'organisation de la vacance progressive jusqu'à la période de démolition (exemple : opérations isolées en partenariat avec les collectivités locales) ;
- une subvention pour compenser les pertes d'autofinancement (cf. subvention de l'ANRU dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine avec bilan d'aménagement).

4.5.1. Subvention finançant les conséquences de la vacance progressive jusqu'à la démolition de l'immeuble dans le cas d'une opération isolée en partenariat avec les collectivités territoriales

Dans ce cas, les conséquences de la vacance apparaissent en manque à gagner sur les loyers et les charges récupérées auprès des locataires, la subvention est comptabilisée comme suit, durant la période de libération des logements :

☞ *à la date de notification*

- Débit Compte 441 - État et autres collectivités publiques - Subvention à recevoir
- Crédit du compte 743 - Subventions d'exploitation

☞ *à la clôture de l'exercice si la démolition n'a pas encore eu lieu*

- Débit Compte 743 - Subvention d'exploitation
- Crédit du compte 487 - Produits constatés d'avance

☞ *en fonction du nombre de logements vacants financés (et au plus tard à la démolition)*

- Débit Compte 487 - Produits constatés d'avance
- Crédit du compte 743 - Subventions d'exploitation

4.5.2. Subvention couvrant la perte d'autofinancement (type ANRU)

La subvention pour perte d'autofinancement, étant analysée sur le plan comptable comme la valorisation du différentiel des cash-flows actualisés sur quinze ans correspondant aux logements démolis, doit être comptabilisée en compte de résultat.

Cette subvention ne peut être étalée au-delà de la démolition car, sinon, un produit serait comptabilisé alors que le bien y afférent ne serait plus à l'actif de l'organisme.

Symétriquement, il ne paraît pas possible de prendre en résultat la totalité de subvention à la date de la notification dans la mesure où les actifs afférents aux pertes d'autofinancement futures figurent encore au bilan à cette date.

En revanche, l'étalement de la subvention sur la période de libération des logements permettra de compenser l'effet conjugué de l'insuffisance grandissante des recettes et du maintien des charges fixes (ascenseurs, chauffage, ...).

Il convient de noter que l'organisme HLM connaît en principe son calendrier de libération pour aboutir au projet de démolition inscrit dans la convention de renouvellement urbain avec l'ANRU.

En conséquence, la subvention pour perte d'autofinancement considérée est comptabilisée comme suit :

☞ *à la date de notification*

- Débit Compte 441 - État et autres collectivités publiques - Subvention à recevoir
- Crédit du compte 7788 - Produits exceptionnels divers

☞ *à la clôture de l'exercice, si la démolition n'a pas encore eu lieu*

- Débit Compte 7788 - Produits exceptionnels divers
- Crédit du compte 487 - Produits constatés d'avance

☞ *suivant le rythme réel de libération des logements et au plus tard à la date de leur démolition effective*

- Débit Compte 487 - Produits constatés d'avance
- Crédit du compte 7788 - Produits exceptionnels divers

Le rythme de prise de la subvention en compte de résultat sera ajusté en fonction du rythme effectif de libération et de démolition des logements.

CHAPITRE 6

COMPTABILISATION DE L'APL

L'aide personnalisée au logement est l'instrument de base de la redistribution des aides de l'État vers les ménages les plus modestes.

Elle est directement versée par les organismes payeurs aux organismes d'HLM. Par ce système de tiers payant, l'aide est déduite de la dépense brute de logement.

L'avis d'échéance doit faire apparaître le montant du loyer, (ou du remboursement) brut et des charges, le montant de l'APL, ainsi que le montant net qui sera réellement payé par le locataire, le locataire-accédant ou l'acquéreur.

Ce système implique également l'organisation de procédures de circulation de l'information entre les intéressés.

Il est en outre rappelé qu'il convient d'ouvrir un sous-compte par organisme payeur d'APL.

1. LE QUITTANCEMENT

1.1. LOCATION

- Débit Compte 4111 - Locataires
4117 - Organismes payeurs d'APL
- Crédit Compte 703 - Récupérations des charges locatives
7043 - Loyers des logements conventionnés

Le loyer inscrit au compte 7043 est le loyer brut conventionné.

1.2. LOCATION-ACCESSION

- Débit Compte 4113 - Locataires (location-accession)
4117 - Organismes payeurs d'APL
- Crédit Compte 1654 - Redevances (location-accession)
703 - Récupération des charges locatives
7047 - Loyers des logements en location-accession

1.3. ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- Débit Compte 4151 - Emprunteurs
4157 - Organismes payeurs d'APL
- Crédit Compte 2781 - Prêts pour accession et amélioration - Prêts principaux
2782 - Prêts pour accession et amélioration - Prêts complémentaires
7062 - Rémunération sur gestion de prêts
7063 - Autres produits des activités d'accession
762 - Produits des autres immobilisations financières

1.4. L'ENCAISSEMENT DE L'APL PAR L'OFFICE

Écritures à passer pour le montant des aides versées par les caisses :

- Débit Compte 515 - Compte au Trésor
- Crédit Compte 4117 - Organismes payeurs d'APL
/4157

CHAPITRE 7

COMPTABILISATION DE LA TVA

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

La situation au regard de la taxe sur la valeur ajoutée est fonction de *la nature des opérations* réalisées par les organismes d'HLM et non pas de leur forme juridique.

Un organisme redevable de la TVA pour son activité doit se soumettre à toutes les obligations à la charge des redevables.

Les règles de TVA applicables aux différentes activités de l'organisme sont les suivantes.

1.1. GESTION IMMOBILIÈRE

☞ locaux d'habitation

La location de locaux nus d'habitation constitue une opération exonérée de la TVA (article 261D-2° du CGI).

☞ location de garages

La location de garages est normalement soumise de plein droit à la TVA sauf lorsqu'elle est accessoire à la location principale d'un local d'habitation.

☞ locaux commerciaux ou professionnels nus

Bien que normalement exonérées de la TVA, les locations de locaux commerciaux peuvent y être soumises sur option exercée par le bailleur (articles 261D-2° et 260-2°).

1.2. ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les opérations concourant à la production et à la livraison d'immeubles, y compris de terrains à bâtir, entrent dans le champ d'application de la TVA immobilière, (article 257-7° du CGI).

Des dérogations à ce régime général peuvent s'appliquer pour les opérations d'accession réalisées par les organismes d'HLM dans le cas de financement avec PAP représentant au moins 50 % du prix et géré par l'organisme sur toute la durée du prêt.

1.3. PRESTATIONS DE SERVICES

Le régime fiscal diffère selon la nature des opérations concernées.

1.3.1. Services rendus entre organismes d'HLM ou par les groupements de faits ou de droit dont ils sont membres

Exonération, dans la mesure où ces services entrent bien dans l'activité normale du bénéficiaire et, dans le cas des groupements, où ils concernent directement et exclusivement la réalisation d'opérations hors du champ d'application de la TVA, (article 261B).

1.3.2. Gérance d'immeubles pour le compte de tiers, syndic de copropriété

La rémunération perçue par l'organisme HLM en contrepartie de sa prestation d'entremise (gérance d'immeubles) doit être soumise à la TVA. L'activité de syndic de copropriété est assujettie à la TVA.

1.3.3. Fournitures et prestations de services accessoires aux contrats de location

Les prestations de services fournies aux locataires rentrant dans le cadre des charges récupérables, (D. 09 novembre 1982) ne sont pas soumises à la TVA. *A contrario*, les prestations ayant un objet ou une nature différente (par exemple entretien d'espaces verts privés), doivent y être soumises.

1.3.4. Autres prestations de services

Cette rubrique concerne essentiellement les concours apportés par des organismes d'HLM à des particuliers accédants à la propriété pour la réalisation de leur opération de construction, (mandat limité ou global, contrat de construction de maison individuelle ou contrat de promotion immobilière).

Le régime applicable est celui de l'assujettissement à la TVA (exonération dans la mesure où l'organisme gère un financement PAP à hauteur de 50 % au moins).

Les concours apportés à d'autres constructeurs : exécution d'un mandat donné par un maître d'ouvrage public, (autre qu'un organisme d'HLM), ou conduite d'opération, sont assujettis à la TVA.

1.4. PRÊTS ET CRÉDITS CONSENTIS

L'octroi et la gestion de crédits effectués par celui qui les a octroyés sont exonérés de la TVA, (article 261-C1°) : c'est le cas des PAP gérés par un organisme d'HLM.

CHAPITRE 8

LISTE INDICATIVE DE CLASSEMENT DE TRAVAUX

ENTRETIEN COURANT	GROS ENTRETIEN	AMÉLIORATION OU RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS
<i>Petites réparations entraînés par la nécessité de la maintenance</i> (compte 6151)	Le gros entretien concerne des travaux plus importants que l'entretien courant et peut faire l'objet d'un programme pluriannuel de travaux (compte 6152)	Travaux de remplacement ou d'amélioration des éléments indiqués comme composants, coûts imputés à l'actif (comptes 21311 à 21318 ; 21411 à 21418 ; 231311 à 231318 ; 231411 à 231418)
	Travaux pouvant faire l'objet de PGE : (comptes 1572, 68157 et 78157)	Types de composants
		Structure (et assimilés) : Amélioration ou remplacement d'éléments de la structure (exemples : charpentes, colonnes d'évacuation, etc...)
Fuites de robinets	Travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes	Menuiseries extérieures : amélioration et renouvellement
Débouchage des appareils	Travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales	Chauffage collectif : amélioration et renouvellement (dont mise aux normes)
Remplacement des ampoules et vitres des parties communes	Travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage, (hors ravalement avec amélioration)	Chauffage individuel : amélioration et renouvellement (dont mise aux normes)
Mise en jeu des menuiseries	Travaux de réparation des menuiseries	Étanchéité : amélioration et renouvellement
Graissage et réparations des serrures	Travaux de peinture des parties communes et menuiseries	Ravalement avec amélioration
Réparations des minuteriers, des fermetures, ...	Travaux de remplacement des équipements intérieurs des logements occupés ou de ceux vacants dans un immeuble à taux de rotation supérieur au taux de rotation moyen de l'organisme (<i>hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires relevant du remplacement du composant</i>)	Électricité : amélioration et renouvellement (dont mise aux normes)
Etc.	Travaux d'entretien des aménagements extérieurs	Plomberie et sanitaire : amélioration et renouvellement (dont mise aux normes)
	Travaux importants <i>d'entretien</i> des équipements (sur ascenseurs, chaudières, électricité)	Ascenseurs : amélioration et renouvellement (dont mise aux normes)
	Curage des égouts	
Etc.	Travaux d'élague, ...etc.	Etc.
	II. Travaux ne pouvant faire l'objet de PGE :	
	Remise en état des logements (sauf ceux des logements occupés ou de ceux vacants dans un immeuble à taux de rotation supérieur au taux de rotation moyen de l'organisme)	
Etc.	Contrats d'entretien de type P3 en chauffage (P3R inclus) ...	Etc.

CHAPITRE 9

COMPTABILISATION DES IMMEUBLES ACQUIS PAR RÉOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION

1. RÉOLUTION DE VENTE

La procédure de résolution de vente est engagée à l'encontre des acquéreurs défaillants titulaires d'un contrat de vente en état futur d'achèvement ou de vente à terme, comportant le paiement d'une partie du prix de vente sous forme de prêts (principal et complémentaire), consentis par la société.

Les modalités financières sont précisées par le jugement par référence au contrat, et conditionnent les écritures à passer.

1.1. HYPOTHÈSES

Situation d'origine

	Prix de vente	380 000
	Coût de production	350 000
Financement prêt		350 000
Apport		30 000

Situation au moment de la résolution

Reste dû	compte 2781	310 000
	compte 4165	50 000
	compte 4122	2 000
Provision	compte 4915	25 000

Éléments du jugement et du contrat

Abattement de vétusté		20 000
Intérêts de retard		8 000
Indemnités de résolution		7 000
Revalorisation des sommes		6 000

1.2. ÉCRITURES COMPTABLES

Entrée en stock du logement

Débit	607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	330 000	
	Crédit	4165	Emprunteurs et locataires acquéreurs douteux ou litigieux	330 000

Débit	37	Immeuble acquis par résolution de vente ou adjudication	330 000	
	Crédit	6037	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	330 000

Débit	4165	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux (compte individuel)	15 000	
	Crédit	7688	Produits financiers divers	8 000
		7711	Dédits et pénalités perçus (indemnités de résolution)	7 000

Constatation des intérêts de retard et pénalités

Débit	668	Autres charges financières	6 000	
	Crédit	4165	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux	6 000

Constatation de la revalorisation de l'apport et du capital échu

Débit	4165	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux	310 000	
	Crédit	2781	Prêts principaux	310 000

Pour solde de l'emprunt

Débit	6718	Autres charges exceptionnelles	30 000	
	Crédit	4165	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux	30 000

Constatation du résultat de la résolution
(correspond à l'apport personnel)

Débit	4165	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	2 000	
	Crédit	4122	Acquéreurs-Fraction appelée	2 000

Pour solde de l'emprunt

Situation des comptes de tiers

4165. Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux (compte individuel)

À la date de résolution solde dû.....	50 000	Résolution de la vente.....	330 000
		Revalorisation	6 000
Solde du compte 4122.....	2 000	Résultat de la résolution.....	30 000
Solde des emprunts.....	310 000	Solde débiteur	11 000
Intérêts de retard et pénalités....	15 000		
	377 000		377 000

Le solde débiteur du compte emprunteur sera soit viré au débit du compte 654, « Pertes sur créances irrécouvrables », soit laissé en compte en fonction des perspectives de recouvrement. La provision déjà existante, (25 000 €), sera ajustée en fonction des perspectives de recouvrement.

Enfin, des provisions pourront être constituées :

- pour dépréciation des stocks, (compte 397), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock ;
- pour charges, (compte 158), afin de prendre en compte les frais de remise en état.

2. ADJUDICATION

La saisie immobilière est une procédure engagée à l'encontre des accédants à la propriété défailants, ayant bénéficié d'un prêt hypothécaire consenti par la société.

Elle conduit, sur décision du tribunal, à une vente aux enchères publiques. La société peut se trouver adjudicataire et les écritures comptables à passer sont les suivantes :

- Débit Compte 37 - Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication
- Crédit Compte 6037 - Variations des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

Entrée au prix d'adjudication

- Débit Compte 607 - Constructions acquises par résolution de vente ou adjudication
- Crédit Compte 4165 - Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux (compte individuel)

Imputation du prix d'adjudication au compte de l'emprunteur

- Débit Compte 4165 - Emprunteurs et locataires-acquéreurs/Attributaires douteux
- Crédit Compte 2781 - Prêts principaux

Pour solde du compte de prêt

Si le compte 4165 est créditeur, il sera soldé par un règlement à l'emprunteur.

Le solde débiteur du compte emprunteur sera, soit viré au débit du compte 654, « Pertes sur créances irrécouvrables », soit laissé en compte en fonction des perspectives de recouvrement. La provision déjà existante sera ajustée en fonction de ces perspectives.

Enfin, les provisions pourront être constituées :

- pour dépréciation des stocks, (compte 397), s'il apparaît que la valeur vénale est moindre que la valeur d'entrée en stock ;
- pour charges, (compte 158), afin de prendre en compte les frais de remise en état.

CHAPITRE 10

COMPTABILISATION DES PRÊTS LOCATIFS FONGIBLES AVEC PRÉFINANCEMENT

1. HYPOTHÈSES

Durée du préfinancement	18 mois
Date d'effet du contrat	01.01.89
Taux livret A	4.50 %
Taux d'intérêt	5.80 %
Taux de progressivité des annuités	1.95 %
Date de consolidation	01.07.90
Montant	1 000 000

Période de construction du 1^{er} février 1989 au 15 mars 1990 (achèvement de l'opération).

2. ÉCRITURES COMPTABLES

2.1. ANNÉE 1989

2.1.1. Déblocage des fonds au fur et à mesure des besoins de trésorerie

Déblocage de 280 000 € le 12.11.1989

Débit	5	Trésorerie	280 000		
		Crédit	16411	Emprunts PLF	280 000

Déblocage de 100 000 € le 12.12.1989

Débit	5	Trésorerie	100 000		
		Crédit	16411	Emprunts PLF	100 000

2.1.2. Comptabilisation des intérêts courus 12/89

Débit	661121	Intérêts des emprunts et dettes	2 482		
		Crédit	16882	Intérêts courus consolidables	2 482

$(280\,000 \times 5,8\% \times 49/365) + (100\,000 \times 5,8\% \times 19/365)$

2.1.3. Imputation des frais financiers de préfinancement au coût de la construction 12/89

Débit	2313133	Frais financiers	2 482	
	Crédit	7222	Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	2 482

2.2. ANNÉE 1990

2.2.1. Déblocage de 500 000 € le 28.02.1990

Débit	5	Trésorerie	500 000	
	Crédit	16411	Emprunts PLF	500 000

2.2.2. Calcul des frais financiers imputables au prix de revient au 15.03.1990 (achèvement)

Débit	6611 21	Intérêts des emprunts et dettes	5 660	
	Crédit	16882	Intérêts courus consolidables	5 660

$$280\ 000 \times 5,8\ \% \times 74/365 = 3\ 292$$

$$100\ 000 \times 5,8\ \% \times 74/365 = 1\ 176$$

$$500\ 000 \times 5,8\ \% \times 15/365 = 1\ 192$$

Débit	23133	Frais financiers	5 660	
	Crédit	7222	Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	5 660

2.2.3. Déblocage de 120 000 € le 30.04.1990

Débit	5	Trésorerie	120 000	
	Crédit	16411	Emprunt PLF	120 000

2.2.4. Calcul des frais financiers intercalaires au 30.06.1990 (consolidation de l'emprunt)

Débit	661121	Intérêt des emprunts et dettes	15 525	
	Crédit	16882	Intérêts, courus consolidables (PLF)	15 525

Intérêts de la période du 16/03 au 30/06

$$280\ 000 \times 5,8\ \% \times 107/365 = 4\ 161$$

$$100\ 000 \times 5,8\ \% \times 107/365 = 1\ 700$$

$$500\ 000 \times 5,8\ \% \times 107/365 = 8\ 501$$

$$120\ 000 \times 5,8\ \% \times 61/365 = 1\ 163$$

Consolidation de l'emprunt au 01/07

Débit	16882	Intérêts courus consolidables	23 667	
	Crédit	16411	Emprunts PLF	23 667

$$(2\ 482 + 5\ 660 + 15\ 525)$$

CHAPITRE 11

COMPTABILISATION DES CESSIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS DES ORGANISMES D'HLM

1. VENTE DE LOGEMENTS

1.1. PRINCIPAUX TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les dispositions applicables aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier sont codifiées dans la partie législative et réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), au Livre IV, Titre IV, Chapitre III, section II.

Les principaux textes de référence sont les suivants :

- loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 relative à l'habitat ;
- loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;
- décret n° 87-477 du 1^{er} juillet 1987 modifiant le CCH relatif aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier des organismes d'HLM ;
- arrêté du 23 juillet 1987 fixant le plafond du taux effectif global de crédit consenti à l'acquéreur d'un logement mis en vente par un organisme d'HLM ;
- arrêté du 23 juillet 1987 relatif aux modalités de calcul et de reversement des aides de l'État pouvant donner lieu à remboursement ;
- circulaire n° 87-81 du 1^{er} octobre 1987 relative aux cessions d'éléments du patrimoine immobilier des organismes d'HLM à des accédants ;
- circulaire n° 88-42 du 2 mai 1988 relative aux cessions, changements d'usage et démolitions concernant des logements HLM.

1.2. HYPOTHÈSE DE TRAVAIL

L'immeuble est vendu au bout de 15 ans.

1.2.1. Valeur du logement vendu

- Terrain	6 000
- Construction	<u>54 000</u>
- Total valeur d'origine	60 000
- Amortissements linéaires (sur 45 ans) pratiqués à la date de la vente	<u>(18 000)</u>
- Valeur comptable nette de l'immeuble à la vente	42 000

1.2.2. Financement du logement vendu

- Emprunt	55 000
- Subvention	4 500
- Fonds propres	<u>500</u>
Total	60 000
- Capital restant dû sur emprunt au moment de la vente	38 000
- Montant de la subvention transférée au compte de résultat	1 500

1.2.3. Travaux d'amélioration effectués antérieurement (5 ans avant la vente)

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, l'organisme vendeur d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration, financés avec l'aide de l'état depuis moins de cinq ans, est tenu de rembourser cette aide.

Dans cette partie, seuls sont décrits les travaux effectués avant 2005 (date d'application des nouvelles règles sur les actifs) et dont les montants correspondants ont été maintenus distinctement à l'actif sur le compte 2134 « Travaux d'amélioration ».

Les travaux d'amélioration comptabilisés en composants figurent sur le compte 21311.

- Valeur d'origine	25 000
- Amortissements pratiqués à la date de la vente	<u>(5 000)</u>
Valeur comptable nette	20 000

1.2.4. Financement des travaux d'amélioration

- Subvention PALULOS	5 000
- Emprunt sur 15 ans	17 500
- Fonds propres	<u>2 500</u>
Total	25 000
- Montant de la subvention PALULOS transférée au résultat jusqu'à la date de la vente	1 000
- Capital restant dû sur l'emprunt amélioration au moment de la vente	14 000

1.2.5. Travaux à réaliser préalablement à la vente

Des travaux peuvent être réalisés préalablement à la vente. Ces travaux, selon leur nature, sont comptabilisés en charges (dépenses de gros entretien) ou en immobilisation, dans les comptes de composants adéquats (ex : remplacement de composants - voir chapitre 14).

Les schémas d'écritures comptables du présent chapitre ne reprennent pas ces différentes dépenses préalables à la vente.

1.2.6. Prix de vente

- Partie du prix payable comptant	120 000
- Partie du prix payable par versements échelonnés	<u>30 000</u>
Total prix de vente	150 000

1.2.7. Frais de montage et de commercialisation (10 000 €)

1.3. SCHÉMA DE COMPTABILISATION

1.3.1. Comptabilisation des frais de montage et de commercialisation

Débit	67182	Frais de montage et de commercialisation	10 000	
	Crédit	4..	Comptes de tiers ou de trésorerie	10 000

1.3.2. Signature du contrat de vente

Comptabilisation du prix de vente.

Débit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	150 000	
	Crédit	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	150 000

Mise en place du prêt acquéreur ; on utilisera un sous-compte particulier du compte 2781 pour distinguer ces prêts des autres prêts d'accession en vigueur.

Débit	2781	Prêts principaux	30 000	
	Crédit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	30 000

1.3.3. Sortie du logement du patrimoine

Débit	281311	Immeubles de rapport	18 000	
	28134	Travaux d'amélioration	5 000	
	67522	VNC des immobilisations corporelles cédées	62 000	
	Crédit	2115	Terrains bâtis	6 000
		21311	Immeubles de rapport	54 000
		2134	Travaux d'amélioration (antérieurs à 2005)	25 000

1.3.4. Traitement des subventions restant à transférer au compte de résultat

Transfert des subventions restant à transférer au compte de résultat (subvention d'origine 3 000 + subvention PALULOS : 4 000 €).

Débit	139	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	7 000	
	Crédit	777	Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	7 000

1.3.5. Solde du compte de subvention

Débit	131	Subvention d'équipement transférable	9 500	
	Crédit	139	Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat	9 500

1.3.6. Remboursement de l'aide publique

(Le remboursement de l'aide publique n'est pas toujours exigé)

Débit	67881	Remboursement de l'aide publique	9 500	
	Crédit	44381 ou 5 ..	Autres opérations - Dépenses Trésorerie	9 500

1.3.7. Remboursement éventuel des emprunts en une ou plusieurs fois

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, le remboursement des prêts comportant une aide de l'État devient immédiatement exigible en cas de cession. Toutefois, l'échéancier initial de remboursement de ces prêts peut être conservé sous réserve du maintien des garanties dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

Emprunts : 38 000

Emprunts amélioration : 14 000

Débit	16..	Comptes d'emprunt concernés	52 000	
	Crédit	5..	Trésorerie	52 000

Remarque :

Lorsque que l'organisme HLM, du fait de la cession, est tenu au paiement d'un complément d'impôt au titre du II ou III de l'article 284 du CGI, le compte 21311 est débité du montant de la TVA à reverser par le crédit du compte 4455. Cette écriture est à passer avant l'écriture de sortie du logement.

1.3.8. Calcul du surplus à affecter en réserves (compte 10685)

Conformément à l'article L. 443-13 du CCH, les plus-values de cession doivent être affectées en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux de réhabilitation ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

- Prix de vente (compte 7752)	150 000
VNC des immobilisations corporelles cédées (compte 67522)	<u>(62 000)</u>
Plus-value comptable	88 000
- Frais de montage et de commercialisation (compte 67182 Frais de montage et de commercialisation)	(10 000)
- Reversement de l'aide publique (compte 67881)	(9 500)
Surplus à affecter	68 500

L'affectation du surplus au crédit du compte 10685 est effectuée lors de l'affectation du résultat de l'exercice.

Ce mode de calcul est valable dans tous les cas, même s'il fait apparaître un montant négatif. Dans cette hypothèse, la moins-value est affectée au débit du compte 10685, dans la limite du solde de ce compte, comme indiqué ci-après.

1.3.9. Affectation du surplus

☞ Première hypothèse : le résultat, un bénéfice de 200 000, est supérieur à la plus-value à affecter

Débit	120	Résultat de l'exercice	200 000	
	Crédit	110 10685	Report à nouveau créditeur Plus-values nettes sur cessions immobilières	131 500 68 500

☞ *Deuxième hypothèse : le résultat est une perte de 100 000*

Débit	110	Report à nouveau créditeur	168 500	
	Crédit	10685 129	Plus-values nettes sur cessions immobilières Résultat de l'exercice	68 500 100 000

☞ *Troisième hypothèse : le résultat, un bénéfice de 30.000, est inférieur à la plus value à affecter*

Débit	120 110	Résultat de l'exercice Report à nouveau créditeur	30 000 38 500	
	Crédit	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	68 500

L'inscription au compte 10685 est limitée aux possibilités offertes par les soldes créditeurs des comptes de réserves et de report à nouveau qui ne peuvent devenir débiteurs par suite de ces prélèvements.

En cas d'existence d'un report à nouveau débiteur qui ne peut être imputé sur des réserves disponibles, celui-ci est apuré en priorité avant l'affectation de la plus-value.

1.3.10. Affectation d'une moins-value

☞ *Première hypothèse*

Le solde créditeur du compte 10685 est supérieur à la moins-value. La moins value est imputée en totalité au débit du compte 10685.

☞ *Deuxième hypothèse*

Le solde créditeur du compte 10685 est inférieur à la moins-value. La moins value est imputée à due concurrence du solde créditeur du compte 10685. En effet, en aucun cas, le compte 10685 ne peut présenter un solde débiteur.

1.3.11. Comparaison amortissements techniques - Amortissements financiers

Dans le cas où l'emprunt finançant l'immeuble cédé n'a pas fait l'objet d'un remboursement anticipé, il est rappelé que l'amortissement de cet emprunt n'a pas à être pris en compte dans le calcul de l'écart amortissements techniques/amortissements financiers.

2. COMPTABILISATION DES SUPPLÉMENTS DE LOYERS SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS

L'article 8 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité insère un article L. 443-12-1 dans le Code de la construction et de l'habitation disposant que « Lorsque le locataire achète le logement qu'il occupe, les suppléments de loyer payés au cours des cinq années qui précèdent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente ».

Les organismes d'HLM devront respecter les modalités comptables suivantes.

2.1. COMPTABILISATION DE L'ENCAISSEMENT DES SUPPLÉMENTS DE LOYER DE SOLIDARITÉ

Les encaissements de suppléments de loyer de solidarité sont constatés par les organismes d'HLM au compte 7042 « Supplément de loyer ».

2.2. VENTE À UN LOCATAIRE AYANT VERSÉ UN SUPPLÉMENT DE LOYER DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE

2.2.1. La vente du logement

La comptabilisation de la cession d'un logement au locataire qui l'occupe s'effectue conformément au schéma d'écritures comptables défini précédemment.

Le prix de vente porté sur l'acte authentique (y compris le montant des surloyers ou suppléments de loyer versés au cours des cinq années précédentes) est constaté au crédit du compte 7752 « Produits des cessions d'éléments d'actif - immobilisations corporelles » par débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».

2.2.2. L'imputation des suppléments de loyer de solidarité versés au cours des cinq années précédentes sur le prix de vente

Le montant des suppléments de loyer, versés par le locataire acquéreur au cours des cinq dernières années, est porté au débit du compte :

67181 « Suppléments de loyer imputés sur le prix de vente des logements »

par crédit du compte :

462 « Créances sur cessions d'immobilisations ».

2.3. LE SUIVI DES VERSEMENTS DU SUPPLÉMENT DE LOYER

Un suivi extra comptable des suppléments de loyer de solidarité par logement et par locataire est nécessaire afin d'assurer le bon déroulement des opérations de cessions éventuelles de logements occupés par des locataires redevables du supplément de loyer.

Il appartient au représentant légal de l'organisme (président ou directeur selon la nature de l'organisme concerné) d'établir, au moment de la cession, un état récapitulatif des suppléments de loyer versés par le locataire acquéreur au cours des cinq années précédentes. Cet état devra être fourni au notaire chargé d'établir l'acte authentique afin qu'il puisse constater que l'acquéreur a déjà versé une partie du prix de vente.

Cet état justifie le montant porté au compte 67181. Cette charge exceptionnelle viendra minorer la plus-value nette sur cession portée au crédit du compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières ».

En effet, le montant porté par affectation du résultat, au compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières » correspond à la plus-value nette sur cessions d'immobilisations minorée :

- des frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 67182 ;
- du remboursement de l'aide publique inscrite au compte 67881 ;
- et du montant des suppléments de loyer de solidarité imputés sur le prix de vente des logements.

2.4. LE SCHÉMA D'ÉCRITURE COMPTABLE

Hypothèse :

Supplément de loyer au cours des cinq années précédant la cession : $200 \times 5 = 1\,000$ €

Valeur brute du logement cédé : 10 000 €

Amortissements pratiqués sur le logement cédé : 4 000 €

Prix de cession : 12 000 €

2.4.1. Comptabilisation des suppléments de loyers au cours des cinq années précédant la vente

Constatation des suppléments de loyer

Débit	411	Locataires et organismes payeurs d'APL	200	
	Crédit	7042	Supplément de loyer	200

Encaissement des suppléments de loyer

Débit	515	Compte au Trésor	200	
	Crédit	411	Locataires et organismes payeurs d'APL	200

2.4.2. Cession du logement au locataire ayant acquitté les suppléments de loyer

Signature du contrat de vente (comptabilisation du prix de vente)

Débit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	12 000	
	Crédit	7752	Produits des cessions d'éléments d'actifs - Immobilisations corporelles	12 000

Sortie du logement du patrimoine

Débit	2813	Amortissements des constructions	4 000	
Débit	67522	VNC des immobilisations corporelles cédées	6 000	
	Crédit	213	Constructions	10 000

Imputation des suppléments de loyer encaissés au cours des cinq années précédentes sur le prix de vente

Débit	67181	Suppléments de loyer de solidarité imputé sur le prix de vente	1 000	
	Crédit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	1 000

Encaissement du prix de vente

Débit	515	Compte au Trésor	11 000	
	Crédit	462	Créances sur cessions d'immobilisations	11 000

CHAPITRE 12

COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS RELATIVES AUX IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET AUX VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

1. TRAITEMENT COMPTABLE DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les comptes 271 et 272 décrivent les valeurs acquises par l'office dans le cadre des placements budgétaires ainsi que les valeurs reçues en donation, les valeurs acquises dans le cadre des placements de trésorerie étant enregistrées au compte 50.

Le compte 271 est utilisé pour suivre les mouvements affectant les titres immobilisés conférant un droit de propriété, c'est-à-dire essentiellement les actions, alors que le compte 272 est utilisé pour le suivi des mouvements affectant les titres immobilisés conférant un droit de créance (obligations).

1.1. VALEURS REÇUES EN DONATION

Le compte 271 ou 272 est débité à la subdivision intéressée par le crédit du compte 1033 « Dons et legs en capital », pour un montant déterminé comme ci-après :

- titres cotés : ils sont évalués au cours moyen du dernier mois précédant le jour d'entrée dans le patrimoine ;
- titres non cotés : ils sont estimés à leur valeur probable de négociation.

1.2. OPÉRATIONS D'ACQUISITION ET DE CESSIION DES OBLIGATIONS

1.2.1. Acquisition d'obligations

1.2.1.1. Obligations souscrites lors d'une émission

Le compte 272 « Titres immobilisés (droit de créance) » est débité par le crédit du compte 464 « Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement » au vu du mandat de paiement.

1.2.1.2. Obligations acquises sur le marché secondaire

Le compte 4728 « Autres dépenses à régulariser » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Dès l'émission du mandat, le compte 272 est débité par le crédit du compte 464 ou 4728 dans le cas où le mandatement est postérieur à la souscription.

1.2.2. Cession d'obligations

1.2.2.1. Obligations venant à échéance

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit du compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » ou du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers ».

Le compte 465 ou 47138 est débité lors de l'émission des titres de recettes par le crédit :

- du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » ;
- du compte 762 « Produits des autres immobilisations financières » pour le montant des intérêts.

Le compte 272 « Titres immobilisés (droit de créance) » est crédité par le débit du compte 667 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés ».

1.2.2.2. Obligations vendues sur le marché secondaire

Le schéma est identique à celui décrit en 1.1.3, les commissions étant enregistrées au débit du compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

2. TRAITEMENT COMPTABLE DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

2.1. COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS D'ACQUISITION ET DE CESSIION DES OBLIGATIONS

2.1.1. Obligations souscrites lors d'une émission

Le compte 506 « Obligations » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » au vu de l'ordre de paiement.

2.1.2. Obligations acquises sur le marché secondaire

Le compte 464 « Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement » ou le compte 4728 « Autres dépenses à régulariser » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Dès émission de l'ordre de paiement, le compte 506 « Obligations » est débité par le crédit du compte 464 ou 4728.

Les frais de commission sont comptabilisées au débit du compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

2.1.3. Obligations vendues sur le marché secondaire

2.1.3.1. Le prix de cession est supérieur au prix d'acquisition

Le compte 506 « Obligations » est crédité de la valeur brute comptable par le débit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement ». Simultanément le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement ».

Toutefois il est admis de contracter l'opération et de passer les écritures suivantes : le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 506 « Obligations » pour la valeur brute comptable et par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » pour le montant de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est soldé par le débit du compte 515 lors de l'encaissement.

Lorsque l'encaissement a lieu avant l'émission des titres et mandats, le compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » est crédité, il est soldé lors de l'émission des titres.

2.1.3.2. Le prix de cession est inférieur au prix d'acquisition

Le compte 506 « Obligations » est crédité de la valeur brute comptable par le débit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ». Simultanément le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ».

Toutefois, il est admis de contracter l'opération et de passer les écritures suivantes : le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est débité de la valeur de cession par le crédit du compte 506 « Obligations » pour la valeur brute comptable et par le crédit du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » pour le montant de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Le compte 465 « Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement » est soldé par le débit du compte 515 lors de l'encaissement.

Lorsque l'encaissement a lieu avant l'émission des titres et mandats, le compte 47138 « Recettes perçues avant émission de titre - Divers » est crédité. Il est soldé lors de l'émission des titres et mandats.

2.1.4. Obligations venant à échéance

2.1.4.1. Le montant du remboursement est égal au prix d'acquisition

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit :

- du compte 506 « Obligations » pour le montant du prix d'acquisition ;
- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le montant des intérêts.

Le compte 47138 est débité lors de l'émission d'un titre de recettes par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

2.1.4.2. Le montant du remboursement est supérieur au prix d'acquisition

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit :

- du compte 506 « Obligations » pour le montant du prix d'acquisition ;
- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le surplus.

Le compte 47138 est débité par le crédit :

- du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement » pour le montant des intérêts ;
- du compte 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement » pour le surplus.

2.1.4.3. Le montant du remboursement est inférieur au prix d'acquisition

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité par le crédit :

- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le montant des intérêts ;
- du compte 506 « Obligations » pour le montant de la valeur de cession.

Le compte 47138 est débité lors de l'émission d'un titre de recettes par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Le compte 506 est crédité par le débit du compte 4728 « Autres dépenses à régulariser » du montant de la moins-value.

L'apurement du compte 4728 s'effectue lors de l'émission d'un mandat imputé au débit du compte 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement ».

2.2. COMPTABILISATION DES OPÉRATIONS D'ACQUISITIONS ET DE REMBOURSEMENT DES BONS DU TRÉSOR

2.2.1. Acquisition de bons du Trésor

Le compte 507 « bons du Trésor » est débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » au vu de l'ordre de paiement.

2.2.2. Remboursement de bons du Trésor (anticipé ou à l'échéance)

Le compte 515 « Compte au Trésor » est débité du montant du remboursement par le crédit :

- du compte 507 « Bons du Trésor » pour la valeur brute comptable ;
- du compte 47138 « Recettes perçues avant émission des titres - Divers » pour le montant de la différence entre le montant du remboursement et le prix d'acquisition.

Lors de l'émission du titre de recettes, le compte 47138 sera débité par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

2.3. COMPTABILISATION DES AUTRES VALEURS MOBILIÈRES ET CRÉANCES ASSIMILÉES

Le schéma comptable est identique à celui décrit pour les opérations n^{os} 2.1.2. et 2. 3. relatives à l'acquisition et à la cession d'obligations.

CHAPITRE 13

COMPTABILISATION DES FACTURES DE TRAVAUX DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION SOUMISES À LA LIVRAISON À SOI-MÊME (LASM)

Les modalités d'application de la réglementation de la livraison à soi-même aux constructions de logements sociaux et aux travaux d'amélioration, transformation ou aménagement de logements locatifs sociaux sont reprises dans l'instruction n° 99-058-M31-M0 du 26 mai 1999.

Dans le cas des opérations de construction non soumises à la LASM, les factures de travaux sont enregistrées directement dans les comptes d'immobilisations 21 ou 23 concernés, pour leur montant TTC.

Dans le cas des opérations soumises à la LASM, au cours de la construction, la TVA est facturée généralement à 19,6 % et récupérée par l'organisme d'HLM. En conséquence, les factures sont enregistrées au débit des comptes d'immobilisations pour leur montant hors taxe, le montant de la TVA étant inscrit au débit du compte 4456 « TVA déductible ».

À la date d'achèvement des travaux, l'organisme constate le montant de la TVA à 5,5 % calculé sur tous les éléments pris en compte précédemment, ce montant est débité aux comptes d'immobilisations concernés.

Plusieurs étapes doivent donc être respectées dans l'enregistrement des factures concernant ces immobilisations.

1. PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE, LES TRAVAUX SONT FACTURÉS PAR LE FOURNISSEUR À UNE TVA GÉNÉRALEMENT AU TAUX DE 19,6 %

À la réception de la facture, la dette envers le fournisseur est créditée au compte 404 « Fournisseurs-Immobilisations » par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours » pour le montant hors TVA déductible et du compte 4456 « TVA déductible » pour le montant de cette taxe.

Débit	21/23	Constructions	1 000
	44562	TVA déductible sur immobilisations	196
Crédit	4041 ou 5..	Fournisseurs d'immobilisations ou Compte financier	1 196

2. ÉCRITURES CORRESPONDANT À L'ÉTABLISSEMENT DE LA DÉCLARATION MENSUELLE DE TVA (CA3-CA4)

Par mesure de simplification, il est supposé qu'il n'y a pas d'autres activités soumises à TVA.

Débit	44567	Crédit de TVA à reporter	196
Crédit	44562	TVA déductible sur immobilisations	196

3. SI L'ORGANISME D'HLM BÉNÉFICIE D'UN CRÉDIT DE TVA

À chaque fin de trimestre civil, l'organisme d'HLM peut demander, si les conditions sont remplies, le remboursement de ce crédit de TVA. On constate alors :

Débit	44583	Remboursement de TVA demandé	196	
	Crédit	44567	Crédit de TVA à reporter	196

Au moment du remboursement, l'écriture à passer est la suivante :

Débit	5...	Compte financier	196	
	Crédit	44583	TVA à régulariser	196

4. À LA DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX, LA LIVRAISON À SOI-MÊME DOIT ÊTRE DÉCLARÉE

Dans un premier temps, l'organisme d'HLM enregistre le montant de la TVA à 5,5 % dû à l'État sur les immeubles achevés par le débit des sous-comptes concernés du compte 21 « Immobilisations corporelles » ou du compte 23 « Immobilisations en cours » et le crédit du compte 4457 « TVA collectée ».

En conséquence, à la date d'achèvement des travaux, les comptes 21 « Immobilisations corporelles » et 23 « Immobilisations en cours » inscrits à l'actif du bilan retracent le coût de l'immobilisation T.T.C. (valeur hors taxe + TVA à 5,5 %).

Dans un deuxième temps, au moment de la déclaration mensuelle de la TVA, la TVA due à l'État est constatée au crédit du compte 4455 « TVA à décaisser » par le débit du compte 4457 « TVA collectée ».

Débit	21/23	Constructions	55	
	Crédit	4457	TVA collectée	55

Débit	4457	TVA collectée	55	
	Crédit	4455	TVA à décaisser	55

5. LA DÉCLARATION FAIT APPARAÎTRE UN SOLDE DE TVA DUE

Dans le cas où la déclaration fait apparaître un montant de TVA due, l'écriture au moment du paiement de la TVA est la suivante :

Débit	4455	TVA à décaisser	55	
	Crédit	5...	Compte financier	55

Remarque : Comptabilité de programme

Les fiches de situation financière et comptable ne sont pas modifiées par l'application de la livraison à soi-même.

La colonne « Investissement - prévisions initiales » et la colonne « Investissements - prévisions actualisées » retracent le montant de l'opération hors taxe + la TVA à 5,5 %.

La colonne « Dépenses comptabilisées » enregistre les montants identiques à ceux constatés dans les comptes d'immobilisations 23 et 21.

Pour les opérations en cours à la fin d'une année civile, l'organisme pourra évaluer le montant de la TVA à 5,5 % relatif aux dépenses déjà comptabilisées. Dans ce cas, l'écriture comptable est la suivante : le compte d'immobilisation concerné est débité par le crédit du compte 4458 « TVA à régulariser ».

Au moment de la livraison à soi-même, le compte 4458 « TVA à régulariser » est soldé par le crédit du compte 4457 « TVA collectée »

CHAPITRE 14

COMPTABILISATION DES REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS

Dans le cadre des nouvelles règles comptables sur les actifs et les passifs, les travaux de réhabilitations, de renouvellement, d'amélioration et d'addition sur les immeubles de rapport donneront lieu à une immobilisation des dépenses correspondantes en composants avec sortie des composants remplacés.

Cas d'un immeuble collectif construit depuis 20 ans :

- coût de revient 1 million d'euros.
- structure amortissable sur 50 ans.

1. REMPLACEMENT D'UN COMPOSANT IDENTIFIÉ (MENUISERIES EXTÉRIEURES)

Un composant « Menuiseries extérieures » a été isolé à la construction, avec une durée d'amortissement de 25 ans.

Remplacement des menuiseries extérieures de la façade Ouest correspondant, quantitativement, au quart des fenêtres :

- valeur des nouvelles menuiseries : 10 000 € .
- durée d'amortissement des nouvelles menuiseries : 20 ans.

1.1. ÉVALUATION DE LA VALEUR DE SORTIE DU COMPOSANT REMPLACÉ

Trois possibilités au choix pour l'ordonnateur :

- soit selon facture d'origine
- soit selon la clef CSTB :

$$3,3 \% \times 1\,000\,000 \times \frac{1}{4} = 8\,250 \text{ €}$$

- soit à la valeur « déflatée » à la date du dernier remplacement :

$$10\,000 \times \frac{\text{ICC}^1(N-20)}{\text{ICC}(N)} = 10\,000 \times \frac{1200}{1616} = 7\,425 \text{ €}$$

Pratiquement, les sorties de composants remplacés seront le plus souvent calculées en retenant le montant le moins élevé des deux dernières valeurs.

Dans l'exemple, les menuiseries remplacées seront donc évaluées à 7 425 €.

L'amortissement du composant remplacé à la date du remplacement correspondant sera de :

$$\frac{7\,425 \times 20}{25} = 5\,940 \text{ €}$$

¹ Indice du coût de la construction, année N-20.

1.2. ÉCRITURES COMPTABLES

Débit	2131102	Menuiseries extérieures	10 000	
	Crédit	404	Fournisseurs d'immobilisations	10 000

Débit	67521	VNC des composants remplacés	1 485	
	28131102	Menuiseries extérieures (amortissements)	5 940	
	Crédit	2131102	Menuiseries extérieures	7 425

2. REMPLACEMENT D'UN COMPOSANT NON IDENTIFIÉ (REEMPLACEMENT DES BAIGNOIRES PAR DES DOUCHES)

Le composant « Plomberie Sanitaires » n'a pas été isolé lors de la mise en service de l'immeuble.

Installation de douches et démontage baignoires :

- 50 000 €
- durée d'amortissement : 20 ans

Le compte « Travaux d'amélioration » ne pouvant plus être utilisé pour comptabiliser ces dépenses, les coûts sont immobilisés dans le composant « Plomberie Sanitaires ».

2.1. SORTIE DE L'ACTIF DES ÉLÉMENTS REMPLACÉS

Trois possibilités au choix :

- soit selon facture d'origine
- soit selon la clef CSTB :
Le composant « Plomberie Sanitaires » n'ayant pas été isolé précédemment, il est possible d'utiliser les pourcentages CSTB (4,6 % en collectif) pour le composant global. En revanche, aucune ventilation à l'intérieur du composant est disponible.
- soit selon la valeur « déflatée » à la date du dernier remplacement :

$$50\,000 \times \frac{\text{ICC (N-20)}}{\text{ICC (N)}} = 50\,000 \times \frac{1200}{1616} = 37\,128 \text{ €}$$

La sortie de l'actif pour 37 128 € sera effectuée sur le composant « Structure », amorti sur 50 ans.

L'amortissement correspondant sera de : $37\,128 \times \frac{20}{50} = 22\,277$

2.2. ÉCRITURES COMPTABLES

Immobilisation des douches avec amortissement sur 20 ans et sortie des baignoires

Débit	2131108	Plomberie sanitaires	50 000	
	Crédit	404	Fournisseurs d'immobilisations	50 000

Débit	67521	VNC des composants remplacés	14 851	
	28131101	Structure (amortissements)	22 277	
Crédit	2131101	Structure		37 128

3. INCIDENCE SUR LES FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Dans les deux cas, la mise en place du nouveau composant donnera lieu à l'établissement d'une fiche de situation financière et comptable, indépendante de la fiche de l'opération soldée de l'immeuble.

Les sorties de composants remplacés peuvent être regroupées sur une fiche séparée de situation financière et comptable (avec des montants négatifs).